



UNIVERSIDAD DE LA RIOJA

TRABAJO FIN DE ESTUDIOS

Título

Crisis económica y su impacto en la interpretación de los Tribunales sobre cláusulas abusivas en los préstamos bancarios.

Autor/es

JUDIT GARCÍA MADORRÁN

Director/es

SERGIO CÁMARA LAPUENTE

Facultad

Facultad de Ciencias Empresariales

Titulación

Grado en Administración y Dirección de Empresas

Departamento

DERECHO

Curso académico

2016-17



Crisis económica y su impacto en la interpretación de los Tribunales sobre cláusulas abusivas en los préstamos bancarios., de JUDIT GARCÍA MADORRÁN

(publicada por la Universidad de La Rioja) se difunde bajo una Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 3.0 Unported. Permisos que vayan más allá de lo cubierto por esta licencia pueden solicitarse a los titulares del copyright.

© El autor, 2017

© Universidad de La Rioja, 2017

publicaciones.unirioja.es

E-mail: publicaciones@unirioja.es



**UNIVERSIDAD
DE LA RIOJA**

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

TRABAJO DE FIN DE GRADO

GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS.

**CRISIS ECONÓMICA Y SU IMPACTO EN
LA INTERPRETACIÓN DE LOS
TRIBUNALES SOBRE CLÁUSULAS
ABUSIVAS EN LOS PRÉSTAMOS
BANCARIOS**

Autora: D^a. JUDITH GARCÍA MADORRAN

TUTOR: D. SERGIO CÁMARA LAPUENTE

CURSO ACADÉMICO 2016-2017

CRISIS ECONÓMICA Y SU IMPACTO EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS TRIBUNALES SOBRE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS PRÉSTAMOS BANCARIOS

RESUMEN:

En el ordenamiento jurídico español se admite la libertad contractual, es decir, las partes contratantes son libres para negociar las condiciones del contrato, siempre que estas no se opongan a las leyes. En la actualidad, algunas cláusulas son impuestas por los empresarios, lo que da lugar a un posible abuso de su poder frente a los consumidores, incluyendo en los contratos de adhesión cláusulas abusivas que resulten perjudiciales para el consumidor. Esta situación se ve agravada por la crisis económica.

En este trabajo se realiza un estudio de las sentencias más importantes sobre cláusulas abusivas, haciendo referencia a los principales cambios legislativos y jurisprudenciales producidos por cada una de éstas, con el fin de lograr una mayor protección de los consumidores. También se realiza una breve descripción del marco legal de las cláusulas abusivas, las principales causas que promovieron la famosa “*crisis subprime*” (y su especial incidencia en España), normas emergentes de las principales sentencias y se recalcan las principales características de algunas de las estipulaciones más impugnadas: cláusulas suelo, intereses moratorios y cláusulas de vencimiento anticipado. El propósito de este trabajo es analizar el por qué del aumento de sentencias sobre cláusulas abusivas a lo largo de estos últimos años, a pesar de la existencia desde el año 1993 de una Directiva sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

PALABRAS CLAVE: Cláusulas abusivas – crédito hipotecario – crisis subprime – España – UE - cláusulas suelo.

ABSTRACT:

The Spanish legal system allows contractual freedom, which means that the contractors are free to negotiate the terms of the contract, providing it abides by the law. Currently, some clauses are imposed by the employers, which leads to a possible abuse of their power against consumers. These contracts contain abusive clauses which are prejudicial for the consumer, which exacerbates the economic crisis.

In this project, a study has been done to research the most important sentences on abusive clauses, referring to the main legislative and jurisprudential changes produced by each of them, in order to achieve greater protection of the consumers. There is also a brief description of the legal framework of abusive clauses, containing the main causes of the famous "subprime crisis" (and its special incidence in Spain), the emergent procedure of the principal judgments and stress the principal characteristics of some of the most opposed requirements: floor clauses, interests moratorios and clauses of early maturity. The purpose of this project is to analyse why the abusive clauses have increased over the last few years, despite of an organisation created in 1993 to fight against unfair terms and abusive clauses in consumer contracts.

KEYWORDS: abusive clauses - Mortgage loan – subprime crisis – Spain – UE- floor clauses.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. MARCO LEGAL Y TRANSPOSICIONES AL DERECHO ESPAÑOL	3
3. PRINCIPIOS RECTORES DE LA ARMONIZACIÓN SOBRE CLÁUSULAS ABUSIVAS	6
4. CRISIS 2007-2008.....	7
5. PRINCIPALES CLÁUSULAS OBJETO DE CONTROVERSA JURISPRUDENCIAL	10
5.1 CLÁUSULAS SUELO.....	10
5.2 INTERESES MORATORIOS.....	11
5.3 CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.....	12
6. PRINCIPALES SENTENCIAS Y CAMBIOS LEGISLATIVOS	12
6.1 <u>SENTENCIAS TJUE:</u>	
6.1.1 Sentencia del TJUE de 26 de octubre de 2006 (C-168/05)	14
6.1.2 Sentencia del TJUE de 3 de junio de 2010 (C-484/08).....	14
6.1.3 Sentencia del TJUE de 14 de junio de 2012 (C-618/10).....	16
6.1.4 Sentencia del TJUE de 14 de marzo del 2013 (C-415/11)	17
6.1.5 Sentencia del TJUE de 11 de junio del 2015 (C-602/13).....	18
6.1.6 Sentencia del TJUE de 14 de abril de 2016 (C-381/14 y C-385/14).....	19
6.1.7 Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 (C-154/15, C-307/15 y C-308/15)	19
a) Conclusiones Abogado General de la UE.....	19
b) Contenido de la sentencia	20
6.1.8 Sentencia del TJUE de 26 de enero del 2017 (C-421/14).....	22
6.2 <u>SENTENCIAS TS:</u>	
6.2.1 Sentencia del Tribunal Supremo 9 de mayo 2013 (241/2013).....	23
6.2.2 Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo del 2015 (139/2015).....	26
6.2.3 Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 (705/2015).....	26
6.2.4 Sentencia Juzgado Mercantil Nº II de Madrid de 7 de abril de 2016 (276/2016)	27
6.2.5 Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 (364/2016)	27
6.2.6 Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2017 (4/2017).....	28
6.3 <u>NORMAS EMERGENTES DE LAS PRINCIPALES SENTENCIAS:</u>	
6.3.1 Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013.....	28
6.3.2 Ley 3/2014, de 27 de marzo de 2014	29
6.3.3 Reformas procesales de la LEC en 2015	29
6.3.4 RDL 1/2017, de 21 de enero de 2017	30
7. AUMENTO DEL NÚMERO DE CASOS EN LA ACTUALIDAD Y SUS CAUSAS	30
8. BALANCE SOBRE EL IMPACTO DE LA CRISIS EN LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES ..	34
9. ANÁLISIS DE LAS POSIBLES ACTUACIONES EN EL CASO DE CLÁUSULAS SUELO.....	36
9.1 ENTIDADES FINANCIERAS	37
9.2 CONSUMIDORES	37
9.3 EMPRESARIOS	38
10. CONCLUSIONES	38
11. JURISPRUDENCIA	39
12. BIBLIOGRAFÍA	40

1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años, los ciudadanos se han visto realmente afectados por las consecuencias de la crisis financiera llegada a Europa en el año 2008. Especialmente, en España existía una falta de regulación destinada a los deudores hipotecarios insertos en una situación de sobre-endeudamiento por un contrato de préstamo hipotecario. Otro factor influyente son las nuevas formas de contratación, donde el empresario redacta las condiciones del contrato, limitando la posibilidad del consumidor de participar en su creación. Esta situación propicia que el empresario inserte en sus contratos las llamadas “cláusulas abusivas” en perjuicio del consumidor. Algunas de las cláusulas abusivas que se presentan en este trabajo son: cláusulas suelo, cláusulas de intereses moratorios y cláusulas de vencimiento anticipado. En concreto, las cláusulas suelo están colapsando hoy en día los Tribunales españoles.

Estos consumidores no logran hacer frente a sus deudas a corto plazo y las entidades financieras recurren a procedimientos de ejecución hipotecaria. El gran fallo es que el ordenamiento español no prevé una regulación eficaz que se adapte a esta nueva situación, por lo que los Tribunales españoles recurren frecuentemente a la opinión del TJUE para solventar las controversias.

El principal objetivo de este trabajo es comprobar la adecuación de la legislación española a la situación actual, analizar si los jueces están obrando basándose sólo en el Derecho o en las oscilaciones de la economía y comprender el por qué de un aumento desproporcionado de sentencias (que requieren la interpretación de la Directiva 93/13/CEE) producido en los últimos años, a pesar de la existencia de una Directiva desde el año 1993 que regulaba la protección de los consumidores frente a cláusulas abusivas insertas en los contratos. Por lo que la metodología empleada (más jurídica que económica) será realizar un breve resumen de las principales sentencias que han ido produciendo importantes cambios legislativos y jurisprudenciales en la protección de consumidores (inclusive la reciente sentencia dictada por el TJUE el 21 de diciembre de 2016) y justificar los cambios en las actuaciones de los Tribunales en la actualidad.

En el siguiente apartado se indica el marco legal sobre cláusulas abusivas y sus transposiciones al Derecho español. El tercer apartado se compone de los principios rectores establecidos por la Unión Europea para que los Estados miembros no vulneren la normativa europea que se otorga al consumidor. En el siguiente apartado, se analizan los aspectos más relevantes de la crisis de los años 2007 y 2008. En el apartado cinco se realiza una breve descripción de las principales cláusulas abusivas. En un sexto apartado se analizan las principales sentencias, tanto europeas como nacionales, y los cambios legislativos producidos por estas. En el siguiente apartado se formulan las normas que emergen de las sentencias anteriores. Y en el apartado ocho se analiza el por qué del aumento de sentencias en los últimos años, seguido de unas conclusiones, jurisprudencia empleada en este trabajo y bibliografía.

2. MARCO LEGAL Y TRANSPOSICIONES AL DERECHO ESPAÑOL.

Resulta oportuno para el tratamiento jurisprudencial de este trabajo, primero una breve reseña a la regulación vigente sobre cláusulas abusivas en el ordenamiento jurídico español y destacar algunas de las Directivas europeas más relevantes, pues son los materiales legislativos sobre los que trabajarán los jueces.

En primer lugar, cabe mencionar que la protección de los consumidores y el control sobre las condiciones generales de la contratación, se produce por primera vez en el Derecho Español, en el art. 3 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, sobre Contratos de Seguro. Posteriormente, la protección de los consumidores en el ámbito de consumo, se lleva a cabo por la Ley 26/1984, de 19 de julio, Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios (LCU). En el art.10 de esta Ley se regularizaba el concepto de cláusula abusiva y se fijaba una serie de cláusulas específicamente abusivas.

El gran cambio vino dado por la aprobación de la Directiva 93/13, de 5 de abril de 1993, adoptada por el Consejo de la Comunidad Económica Europea (CEE). LANZAS GALVACHE Y SELVA SÁNCHEZ¹ señalaron que *“la finalidad de la Directiva es armonizar las legislaciones de los Estados miembros para la protección de los consumidores frente a las cláusulas abusivas que pueden encontrarse con los contratos celebrados con empresarios. El verdadero objetivo final de la Directiva es avanzar para conseguir un mercado interior único en el que se garantice la libre circulación de personas, mercancías y servicios esté garantizado.”*

MÉNDEZ-PINEDO² resume los rasgos principales de esta Directiva:

- Se basa en una armonización de mínimos.
- La Directiva se aplica a las cláusulas no negociadas individualmente entre el profesional y el consumidor.
- No se aplica a cláusulas legalmente imperativas (al ser consideradas imperativas, se supone que no pueden ser abusivas).
- En caso de duda, prevalece la interpretación más favorable para el consumidor.
- Se establece un control de contenido (arts. 3 y 6) y un control de claridad, incorporación de la transparencia (arts. 4.2 y 5).

Esta Directiva, se transpuso en el ordenamiento jurídico español a través de la Ley 7/1998, de 13 de abril (en adelante LCGC), sobre condiciones generales de la contratación, que a su vez modificaba la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, mencionada anteriormente. Esta Ley añadió más cláusulas específicas a la lista y una redefinición del contenido.

¹ MASIDE MIRANDA, J.E (1998): “Las condiciones generales de los contratos y la Directiva 93/13 CEE, del Consejo, de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores”, en LANZAS GALVACHE, J. Y SELVA SÁNCHEZ, L. M. *Homenaje en memoria de Joaquín Lanzas y de Luis Selva*, Madrid: Centro de Estudios Registrales.

² MÉNDEZ-PINERO, M.E. (2014). “Crisis económica, burbuja inmobiliaria y derecho a la vivienda en España: Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE sobre cláusulas abusivas y crédito hipotecario”. *Anales de la Facultad de Derecho*, Nº 31, págs. 29-52.

Unos años más tarde, la Ley 39/2002, de 28 de octubre transpone al ordenamiento jurídico español diversas directivas comunitarias en materia de protección de consumidores y usuarios, que a su vez modifica la LCU.

Una nueva reforma es la contenida en la Ley 44/ 2006, de 29 de diciembre de Mejora de la Protección de los Consumidores y Usuarios y el nuevo panorama del arbitraje en España. Estudio y Jurisprudencia. Dicha Ley modifica el concepto de cláusula abusiva, la lista de cláusulas consideradas abusivas y establece las consecuencias de la incorporación al contrato de dichas cláusulas (su nulidad). Esta Ley añadió el concepto de “prácticas abusivas”.

Pasado un año, mediante el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, se modifica totalmente la LCU y se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (TR-LGDCU)³.

En 2011 se aprueba la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores. La Directiva apenas modifica la normativa europea sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, sino que se centra en contratos a distancia y fuera del establecimiento mercantil. Con el objetivo de transponer en el ordenamiento español la Directiva anterior, se promulga la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el Texto Refundido de la LCU y otras leyes complementarias.

Debido a las sucesivas resoluciones de algunas sentencias europeas más importantes (caso *Banesto*⁴ y caso *Aziz*⁵) se ha promulgado la Ley 1/2013, según BLANCO GARCÍA⁶ con la finalidad de que los magistrados puedan controlar el carácter abusivo de una cláusula (aunque la abusividad no haya sido alegada por el deudor hipotecario) y puedan optar como medida cautelar la suspensión de la ejecución hipotecaria cuando así lo requiera la situación.

Seguidamente, se debe mencionar que la nueva Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de créditos celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, no ha sido transpuesta en España. Sin embargo, los consumidores sí podrán alegar esta Directiva para obtener una mayor protección. Un factor a tener en cuenta, es que esta Directiva sólo será de aplicación a las personas físicas deudoras de préstamos o créditos cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial. Esta norma introduce a nivel europeo nuevas normas:

- ✓ Información proporcionada a los consumidores y normas de transparencia.
- ✓ Sólo podrán cobrarse comisiones por servicios efectivamente prestados.

³ El régimen de cláusulas abusivas se encuentra recogido en los arts. 80 y 81 (cláusulas no negociadas), 82 y ss. (régimen general de cláusulas abusivas) y 85-91 (listado de concretas cláusulas abusivas).

⁴ STJUE, sentencia de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito (C-618/10).

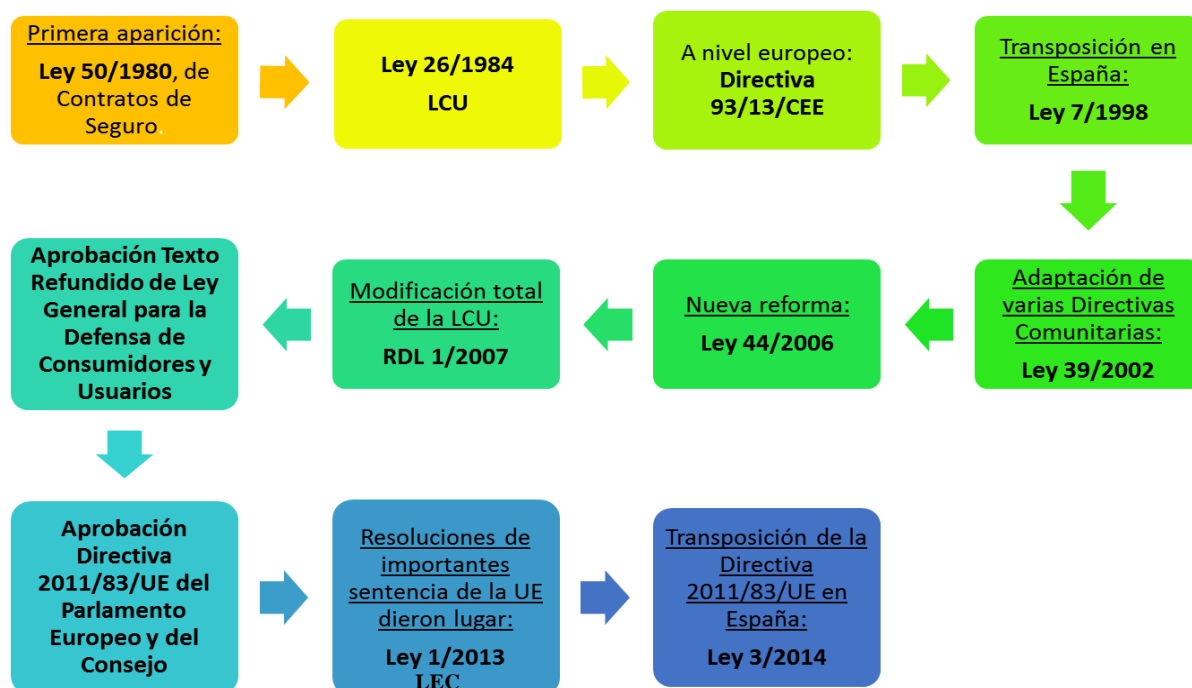
⁵ STJUE, sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz (C-415/11).

⁶ BLANCO GARCÍA, A. I. (2013). “Control de oficio de las cláusulas abusivas en la ejecución hipotecaria”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 7, págs. 195-217.

- ✓ Las comisiones de apertura sólo se devengan una sola vez, y además englobarán todos los gastos de estudio, tramitación y otros costes.
- ✓ Límites en las comisiones según el momento de reembolso.

Debido a la complejidad de la normativa sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, adjunto un esquema explicativo (Figura 1) sobre la evolución de la misma ⁷:

Figura 1



Fuente: Elaboración propia

3. PRINCIPIOS RECTORES DE LA ARMONIZACIÓN SOBRE CLÁUSULAS ABUSIVAS

El carácter de mínimos que posee la Directiva 93/13/CEE, hace que existan normas divergentes sobre cláusulas abusivas en los diferentes Estados miembros, cuando algunos de ellos deciden elevar el nivel de protección del consumidor.

Como indica algún autor⁸, no existe una armonización de normas plena por parte del Derecho Comunitario, por lo que cada Estado miembro posee una libertad de regulación de su ordenamiento jurídico. Para evitar que los diferentes Estados miembros pongan en peligro los derechos concedidos a los consumidores por

⁷ No se ha tenido en cuenta en el esquema temporal la Directiva 2014/17/UE por falta de transposición en el Derecho Español.

⁸ RUIZ DE LARA, M. (2014). *Condiciones generales de la contratación, cláusulas abusivas y protección del consumidor a la luz de la jurisprudencia comunitaria y nacional*. Madrid: Fe d'erratas.

normas europeas, la libertad de regulación está limitada por diversos principios comentados por CASTILLO MARTÍNEZ⁹:

- Principio de eficacia directa de las normas de la UE: Desde que una norma de la Unión Europea entra en vigor, hasta que es derogada, surte efectos inmediatos en todos los Estados miembros. Aunque en el caso de las Directivas (como es el caso de la Directiva 93/13/CEE) se precisa su transposición a los Derechos nacionales.
- Principio de primacía: Las normas nacionales no pueden oponerse a las normas comunitarias.
- Principio de equivalencia: La normativa de la Unión Europea no puede ser menos favorable, para una misma situación, que la propuesta por el Derecho interno vigente de los Estados miembros.
- Principio de efectividad: El juez nacional debe ser el encargado de que no se obstaculice al consumidor a poseer la protección que le otorga la normativa comunitaria. Potenciándose el efecto útil de la Directiva.

Un ejemplo del modo de actuación de los últimos dos principios, es la sentencia *Aziz*, dónde la normativa europea determinaba que el juez sí pudiera controlar el posible control de abusividad de una cláusula y facultándole para que, si consideraría necesario, suspenda el proceso de ejecución hipotecaria. En esta sentencia se puede observar como el Derecho nacional debe adaptarse al Derecho europeo.

4. CRISIS 2007-2008

Desde siempre ha habido situaciones de abusividad en las contrataciones realizadas entre entidades bancarias y consumidores, pero en los últimos años la crisis ha sido un factor influyente en la situación económica de las familias. Según apunta GENTO MAHUENDA¹⁰ *“de forma tradicional, la compra de la vivienda ha sido la principal causa de endeudamiento por parte de los hogares españoles. Con los últimos datos publicados del Banco de España, en marzo del 2014, la deuda por compra de vivienda supone casi el 84% del endeudamiento total de los hogares.”*

El sistema económico actual se caracteriza por el consumo en masa, por lo que nacen los llamados “contratos de adhesión”, en los que la empresa redacta las condiciones (siendo iguales para todos los consumidores) y el comprador se limita a aceptar, o no, éstas. El consumidor frente a la empresa no tiene posibilidad de negociar y, en cuanto a la información, las empresas conocen muy bien el sector, mientras que el consumidor muchas veces no tiene el conocimiento exacto de lo que va a comprar¹¹. Por lo que se asienta, siguiendo la opinión del autor ALFARO

⁹ CASTILLO MARTÍNEZ, C. (2016). *Las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo garantizado con hipoteca: negociación contractual, desequilibrio importante y protección del consumidor en la contratación bancaria*. Valencia: Tirant lo Blanch.

¹⁰ GENTO MAHUENDA, P. (2014). “El final de las cláusulas suelo en España: Una visión retrospectiva” *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, N° 10, págs. 14-37.

¹¹ ADICAE, Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros, con el apoyo de AECOSAN, Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición. (2014). *Catálogo de cláusulas abusivas: cómo detectarlas y denunciarlas en los contratos financieros y de servicio de interés general*. Zaragoza: ADICAE, D. L. 2014.

ÁGUILA-REAL¹², que a lo largo de los años setenta en Europa surge la necesidad de legitimar a los jueces para que efectúen un control sobre los contratos en los que una parte imponía a otra las condiciones, privando a las personas de sus libertades en la contratación.

En la mayoría de los casos, los empresarios incluyen en sus contratos determinadas cláusulas que pueden considerarse abusivas (en buena parte de los casos por falta de transparencia y en otros casos por desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes y falta de buena fe) y perjudiciales para el consumidor. Algunas cláusulas que pueden ser consideradas abusivas en opinión de HERMOSO DE MENA¹³ son las cláusulas suelo, cláusulas de vencimiento anticipado, intereses moratorios...etc. Algunas de estas cláusulas son perjudiciales para el consumidor, propiciando que éste se encuentre en situación de inferioridad respecto al profesional y provocándole inseguridad en sus contrataciones.

El origen de la actual situación es “*la crisis subprime*”, que tiene su origen en EE.UU a finales del 2006. Los factores influyentes en esta crisis según BLANCO GARCÍA, 2013¹⁴:

1. Incremento del interés por parte de la Reserva Federal¹⁵.
2. En ese momento los precios de las viviendas estaban sobrevalorados, lo que conllevaba a pagos de cuotas muy elevadas para los deudores.
3. Con el aumento de estos dos factores, se ve incrementada la tasa de morosidad y, por tanto, las ejecuciones hipotecarias.

Según MÉNDEZ-PINERO¹⁶ otro factor a tener en cuenta es el estallido de la “*burbuja inmobiliaria*” (devaluación del valor de los inmuebles y sobreendeudamiento de los deudores hipotecarios).

Esta crisis, en 2008, tuvo repercusión en toda Europa. CUENA CASAS¹⁷ comenta que el carácter internacional de la crisis es debido al sistema regulador de las entidades financieras.

España es uno de los países más afectados por esta crisis, a la cual se ha unido la crisis laboral, por lo que los deudores hipotecarios son incapaces de solventar sus deudas a corto plazo, propiciadas por el deseo del ciudadano español de un acceso

¹² ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (AÑO 1998). “Cláusulas abusivas, cláusulas predisuestas y condiciones generales”. *Anuario jurídico de La Rioja*, Nº 4, págs. 53-70.

¹³ HERMOSO DE MENA, N. (2016). *Ejecución hipotecaria: cuestiones registrales y procesales. Problemática actual*. Barcelona: Atelier, 2016.

¹⁴ BLANCO GARCÍA, A.I. (2013). “Control de oficio de las cláusulas abusivas...”, cit., p. 18”

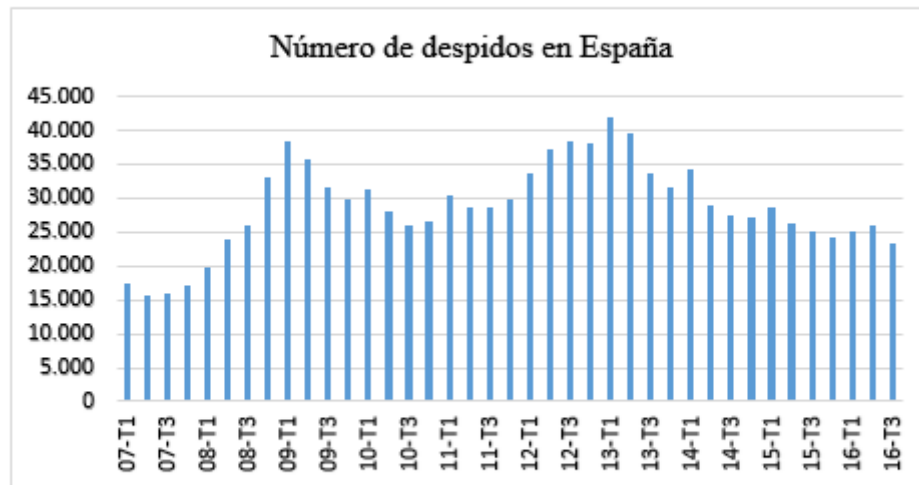
¹⁵ El Sistema de la Reserva Federal es el banco central de los Estados Unidos.

¹⁶ MÉNDEZ-PINERO, M.E. (2014). “Crisis económica, burbuja inmobiliaria y derecho a la vivienda en España...”, cit., p. 5”

¹⁷ PRATS ALBENTOSA, L. Y CUENA CASAS, M. (COORDS.) (2014). *Préstamo responsable y ficheros de solvencia*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.

a vivienda en propiedad. A modo informativo, se muestra el Gráfico 1¹⁸ que proporciona información sobre la evolución de los despidos en nuestro país entre los años 2007 y 2016:

Gráfico 1



Fuente: Elaboración propia

Los sucesivos impagos de los consumidores, han hecho que las entidades de crédito determinen procesos de ejecución hipotecaria¹⁹, basándose en el art. 1.911 del Código Civil²⁰. Algunas de las ejecuciones hipotecarias afectan a derechos fundamentales de las personas recogidos en los artículos 24 y 47 de la Constitución Española; si una vez ejecutada la vivienda no se ha satisfecho la deuda total, el deudor pagará con sus bienes presentes y futuros la deuda pendiente (art. 1.911 del Código Civil).

El fácil acceso al crédito y la falta estudio por parte de la entidad financiera de la capacidad de solvencia de sus clientes, ha contribuido a llevar a nuestro país a un desequilibrio financiero y económico insostenible. Teniendo en cuenta la crisis económica y la situación de desigualdad entre profesionales y consumidores, surge la necesidad de una regulación urgente, tanto nacional como europea, para mejorar la situación de sobre-endeudamiento de los deudores hipotecarios, como para prevenir situaciones de riesgo y evitar cláusulas abusivas impuestas por los profesionales en los contratos.

¹⁸ Elaboración propia. Datos extraídos de la página web: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/> (Datos del INE).

¹⁹ El procedimiento de ejecución hipotecaria viene regulado en los arts. 681 a 698 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

²⁰ Art. 1911 del Código Civil: “del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”.

La cláusula abusiva más incluida en los contratos hipotecarios ha sido, sin lugar a duda, la afamada “cláusula suelo”, que hoy en día como bien menciona PAÑOS PÉREZ, 2015²¹ está desbordando los juzgados españoles.

Con todo lo mencionado anteriormente MÉNDEZ-PINERO²² asegura que tanto “*el régimen jurídico europeo como el nacional resultan insuficientes para prevenir la situación de sobre-endeudamiento y las prácticas comerciales abusivas. Por esto, surge una necesidad de abordar la problemática actual de sobreendeudamiento tras la crisis económica, debiendo adaptarse el derecho al presente, para así, evitar situaciones de insolvencia permanente*”. En contraposición a la opinión anterior, CUENA CASAS²³ opina que lo que realmente hay que analizar son las causas que han propiciado esa situación, no la normativa, ya que el mercado crediticio ha tenido un buen funcionamiento con anterioridad; a su juicio, la causa del problema se encuentra en una mala práctica (inclusión de cláusulas suelo, bajada del valor de la vivienda...), la cual sí es necesario prevenir y sancionar.

5. PRINCIPALES CLÁUSULAS OBJETO DE CONTROVERSID JURISPRUDENCIAL

El análisis de estos conceptos concretos es justificado a que son las cláusulas más impugnadas, por lo que resulta de gran interés destacar sus conceptos y las características principales de cada una de ellas.

5.1 CLÁUSULAS SUELO:

Concepto: Son un tipo de cláusulas que insertan las entidades bancarias en los contratos de préstamos hipotecarios con interés variable, con el propósito de limitar la bajada del tipo de interés e impedir que el consumidor pueda beneficiarse de las bajadas del Euribor. Por ello, la entidad bancaria establece un tope mínimo (alrededor del 3%) a pagar por el usuario, sin haber dado la información necesaria al consumidor sobre su mecanismo antes de la celebración del contrato.

Licitud de las cláusulas suelo: El TJUE no considera necesariamente ilícitas siempre que cumplan los parámetros de transparencia. Como indica MARTÍNEZ ESCRIBANO²⁴ estas cláusulas están reguladas en:

1. La Orden Ministerial de 12 de diciembre de 1989, Orden Ministerial de 5 de mayo de 1989.
2. La Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994.
3. La Ley 2/2009 de Contratación de Préstamos Hipotecarios con Particulares.

²¹ PAÑOS PÉREZ, A. (2016). "La polémica excepción a la retroactividad de los efectos de la nulidad de la cláusula suelo". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 755, págs. 1315-1334.

²² MÉNDEZ-PINERO, M.E. (2014). "Crisis económica, burbuja inmobiliaria y derecho a la vivienda en España...", cit., p. 5"

²³ PRATS ALBENTOSA, L. Y CUENA CASAS, M. (COORDS.) (2014). *Préstamo responsable y ficheros...*, cit. p. 9

²⁴ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2014). "Cláusulas suelo: ¿Se puede negociar con el banco? Anulación y retroactividad (doctrina, jurisprudencia, soluciones y formularios)". *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, N° 133, págs 1-31.

4. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social.
5. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Control de transparencia: DE PUIG MATEU²⁵ expone que el TS, en la Sentencia de 9 de mayo de 2013, estableció diversos supuestos que dan lugar a una falta de transparencia y, por consiguiente, la nulidad de las cláusulas:

- El contrato tenga una apariencia de un contrato de préstamo hipotecario a interés variable, y no se advierta sobre la presencia de la cláusula suelo.
- La cláusula esté incluida entre una gran cantidad de información, con la intención de ocultar ésta.
- Que no se incluyan ejemplos que permitan la comprensión y las consecuencias que pueden darse, debido a la inclusión de dicha cláusula.
- Información sobre la influencia que puede tener la cláusula sobre el coste total del préstamo.

5.2 INTERESES MORATORIOS:

Concepto: Una de las importantes consecuencias de la crisis es la incapacidad del deudor hipotecario para hacer frente a la deuda pendiente con la entidad financiera. Esta deuda se ve gravemente incrementada por los intereses moratorios. Según la definición de ACHÓN BRUÑÉN²⁶ los intereses moratorios son una sanción por el retraso en el pago.

FERNÁNDEZ-GALLARDO²⁷ indica que no existe ninguna normativa que regule el control de oficio de los intereses de demora en los contratos de préstamo hipotecario, pero en los últimos años se han ido dictando varias sentencias a favor de la abusividad de este tipo de intereses. La Ley de 14 de mayo del 2013 empeoró la situación, ya que estableció el límite de 3 veces el interés legal del dinero, considerándose un escenario todavía abusivo para el consumidor y sólo se consideró para las viviendas habituales

Como indica AGÜERO ORTIZ²⁸ a lo largo del tiempo, han sido numerosos criterios en los que se basan los tribunales para establecer un límite para declarar la abusividad. Pero considero preciso hacer mención especial a la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril del 2015, que sienta como doctrina que han de

²⁵ DE PUIG MATEU, J. (2013). "El adiós a las cláusulas suelo y el debate sobre la retroactividad de su anulación". *Revista Aranzadi Doctrinal*, Nº 5, págs. 157-162.

²⁶ ACHÓN BRUÑÉN, M. J. (2014). "La problemática de los intereses remuneratorios y moratorios en las escrituras de hipoteca". *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, Nº 5, págs. 59-77.

²⁷ FERNÁNDEZ-GALLARDO, J. Á. (2013). "Los intereses moratorios en el proceso de ejecución hipotecaria". *Revista Jurídica de Castilla y León*, Nº 31, págs. 1-47.

²⁸ AGÜERO ORTIZ, A. (2015). "Los intereses moratorios que superen en dos puntos porcentuales a los intereses remuneratorios son abusivos". *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 14, págs. 262-274.

considerarse abusivos los intereses moratorios, no negociados individualmente, que superen en dos puntos el interés remuneratorio pactado.

5.3 CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Concepto: Si se produce el impago de las cuotas por parte del deudor hipotecario, la entidad financiera puede resolver de forma anticipada el contrato exigiendo todo el capital, intereses de demora y otras costas. En principio, esta cláusula está permitida en los pactos que autorizan la resolución anticipada por la falta de cumplimiento de alguna de las partes (art. 1255 CC), sin embargo, la cosa cambia cuando se inserta en los contratos de adhesión, ya que en muchas situaciones el vencimiento anticipado puede resultar abusivo para el consumidor. Estas cláusulas están reguladas por el Código Civil, por lo que se consideran lícitas, pero atendiendo los criterios establecidos por el TJUE pueden ser consideradas abusivas y por tanto nulas, de forma posterior.

Muchas sentencias se han pronunciado sobre la posible validez de la cláusula de vencimiento anticipado, sin embargo, en el “caso *Aziz*” el TJUE consideró que lo adecuado es comprobar si el incumplimiento es lo suficientemente grave con respecto a la cantidad y a la duración del préstamo. Como indica el artículo 693.2 de la LEC (introducido para adaptar la sentencia *Aziz*), en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, para que una cláusula de vencimiento anticipado sea válida, se deberá producir el impago por parte del deudor de 3 cuotas mensuales, y que esta cláusula se especifique de forma clara en el contrato.

En la reciente STJUE de 26 de enero de 2017, el TJUE indica que si la cláusula de vencimiento anticipado se considera abusiva debe dejarse sin efecto y la gravedad del incumplimiento del contrato será estudiado por el Tribunal correspondiente, en relación con la duración y cuantía del préstamo hipotecario.

Como apunta BASTANTE GRANELL²⁹ “*la abusividad reside en la declaración del acreedor de dar por vencido el plazo, no en la cláusula*”.

6. PRINCIPALES SENTENCIAS Y CAMBIOS LEGISLATIVOS.

MÉNDEZ PINERO³⁰ apunta que el Derecho Europeo reconoce la autonomía contractual, pero por otra exige que los acuerdos se sitúen dentro de los límites legales.

No entra en los planes futuros de las entidades bancarias retirar de sus contratos las cláusulas abusivas, lo que obliga a los consumidores a reclamar por vía judicial su retirada. En concreto, son las cláusulas suelo las que están causando mayor problemática.

El principal objetivo de este trabajo es comprobar la adecuación de la legislación española a la situación actual y analizar si los jueces están obrando basándose sólo

²⁹ BASTANTE GRANELL, V. (2015). "Posible carácter abusivo a posteriori de cláusulas de vencimiento anticipado, redactadas y ejercitadas, conforme al Art. 693.2 LEC". *Revista de Derecho Civil*, Nº 1, págs. 211-214.

³⁰ MÉNDEZ-PINERO, M.E. (2014). "Crisis económica, burbuja inmobiliaria y derecho a la vivienda en España...", cit., p. 5"

en el Derecho o en las oscilaciones de la economía. En este trabajo se analizan las principales sentencias dictadas por los Tribunales nacionales y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ya que, debido a la gran diversidad de pronunciamientos, soluciones contradictorias y que algunas sentencias han obligado (y obligarán) a corregir la legislación, hay un gran desconcierto judicial.

Desde el punto de vista de GOMÁ LANZÓN³¹ se muestran dos tendencias:

- Debilitar el principio de legalidad y la jerarquía normativa.
- Las resoluciones de órganos judiciales superiores tienden a convertirse en normas.

A lo largo de los años, han ido surgiendo nuevas necesidades y hábitos de los consumidores generados por la rápida evolución del mercado, por lo que el legislador europeo ha tratado de adaptarse a esta nueva situación.

Se ha mencionado en apartados anteriores que la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993, es una Directiva de mínimos, por lo que deja libertad a los Estados miembros para una regulación más precisa. MÉNDEZ -PINERO³² expone que también el juez nacional puede alegar como parte de su Derecho, el Derecho de la Unión, dándole preferencia a éste cuando se estime necesario. Tanto es así, que el TJUE en la sentencia de 21 de diciembre de 2016 ordena a los Tribunales españoles que sigan las pautas marcadas en esta resolución, y no la jurisprudencia del Tribunal Supremo español. Por esto, resulta interesante realizar un estudio de las principales sentencias que han propuesto una mejora en la protección de los deudores hipotecarios con una situación de sobre-endeudamiento, por causa de contratos de préstamo hipotecario celebrados con una entidad financiera.

Principales sentencias a estudiar:

6.1. SENTENCIAS TJUE:

- 6.1.1 Sentencia del TJUE de 26 de octubre de 2006 (C-168/05).
- 6.1.2 Sentencia del TJUE de 3 de junio de 2010 (C-484/08).
- 6.1.3 Sentencia del TJUE de 14 de junio de 2012 (C-618/10).
- 6.1.4 Sentencia del TJUE de 14 de marzo del 2013 (C-415/11).
- 6.1.5 Sentencia del TJUE de 11 de junio del 2015 (C-602/13).
- 6.1.6 Sentencia del TJUE de 14 de abril de 2016 (C-381/14 y C-385/14).
- 6.1.7 Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 (C-154/15, C-307/15 y C-308/15).
 - a) Conclusiones Abogado General de la UE.
 - b) Contenido de la sentencia.
- 6.1.8 Sentencia del TJUE de 26 de enero del 2017 (C-421/14).

6.2 SENTENCIAS TS:

³¹ GOMÁ LANZÓN, I. (2016). "¿Justicia material o populismo judicial?". *El notario del siglo XXI: Revista del Colegio Notarial de Madrid*, N° 68, págs. 6-11.

³² MÉNDEZ-PINERO, M.E. (2014). "Crisis económica, burbuja inmobiliaria y derecho a la vivienda en España...", cit., p. 5"

- 6.2.1 Sentencia del Tribunal Supremo 9 de mayo 2013 (241/2013).
- 6.2.2 Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo del 2015 (139/2015).
- 6.2.3 Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 (705/2015).
- 6.2.4 Sentencia Juzgado Mercantil Nº II de Madrid de 7 de abril de 2016 (276/2016).
- 6.2.5 Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 (364/2016).
- 6.2.6 Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2017.

6.1 SENTENCIAS TJUE:

6.1.1 Sentencia del TJUE de 26 de octubre de 2006 (C-168/05).

En el año 2002, se celebró un contrato entre un particular y una empresa de telefonía móvil. Dicho contrato tenía una cláusula de compromiso en la que sometía cualquier problema que podía producirse al arbitraje de AEADE³³.

La particular no abonó la cantidad pactada y la empresa de telefonía recurrió al arbitraje, resultando desfavorable para ésta. La consumidora recurrió, alegando la existencia de una cláusula abusiva en el contrato, lo que conllevaba a la anulación del acuerdo.

La Audiencia provincial de Madrid planteó el caso al TJUE, y éste dictó que la Directiva 93/13 debe interpretarse por un órgano jurisdiccional nacional, dictando que ha de anular de oficio dicho convenio arbitral si contiene una cláusula abusiva (a pesar de que el consumidor no haya alegado esta cuestión en el procedimiento arbitral).

En esta primera sentencia, el TJUE declara que la Directiva 93/13/CEE es necesaria para alcanzar el cumplimiento establecido por la UE para una adecuada protección del consumidor, por lo que esta norma debe primar a las normas nacionales. El aspecto más relevante de esta sentencia es que el TJUE reconoce la obligación de los jueces a examinar la posible abusividad de las cláusulas, ya que la normativa europea se lo permite.

6.1.2 Sentencia del TJUE de 3 de junio de 2010 (C-484/08).

El principal objetivo era la interpretación de los artículos 4.2³⁴ y 8³⁵ de la Directiva 93/13/CEE.

³³ Asociación Europea de Arbitraje de Derecho y Equidad (asociación privada).

³⁴ Artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE: “La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible”.

³⁵ Artículo 8 de la Directiva 93/13/CEE: “Los Estados miembros podrán adoptar o mantener en el ámbito regulado por la presente Directiva, disposiciones más estrictas que sean compatibles con el Tratado, con el fin de garantizar al consumidor un mayor nivel de protección”.

La sentencia trata el litigio producido entre Caja Madrid y Ausbanc, por la comprobación de la legalidad de una cláusula de redondeo al alza e intereses remuneratorios insertos en un contrato de préstamo hipotecario.

La Directiva 93/13/CEE, es una Directiva de mínimos, por lo que Ausbanc defendía el posible control sobre el objeto principal del contrato o de la relación calidad-precio. Sin embargo, Caja Madrid alegaba que el art. 4.2 definía el ámbito de aplicación de la Directiva, no pudiendo ser obviado por ningún Estado miembro y no pudiendo dictar normas nacionales contrarias, más protectoras.

El TJUE dictó que, en el ordenamiento jurídico español, sí puede apreciarse el carácter abusivo del objeto principal del contrato o de la relación calidad-precio, teniendo en cuenta que el art. 4.2 de la Directiva no ha sido transpuesto en España, según CÁMARA LAPUENTE³⁶ debido a un desliz parlamentario. Por lo que se establecía la posibilidad de los Estados miembros de aumentar el nivel de protección de los consumidores, sin que fuera obligatoria la transposición de este artículo, es decir que, en Derecho Español, sí podía determinarse el carácter abusivo de los elementos esenciales del contrato, viéndose de esta manera incrementada la protección de los consumidores. Según ÁLFARO ÁGUILA-REAL³⁷ lo más grave fue que el TJUE no declaró este “error” contrario a la Directiva

CÁMARA LAPUENTE³⁸ señala que el legislador ha tenido tres oportunidades para aclarar o regularizar la falta de transposición de este artículo:

1. Con la Ley 44/2006.
2. Con el RDL 1/2007 con el que se aprobó el Texto Refundido de la LGDCU.
3. Con la Ley 3/2014 de 27 de marzo de transposición de la Directiva 2011/83/EU.

Sin embargo, el ordenamiento jurídico español ha preferido seguir creando desconcierto.

Otro aspecto a tener en cuenta en el estudio de esta sentencia es que, la competencia del TJUE no es indicar cuál es el Derecho interno vigente de cada Estado miembro³⁹, por lo que no corresponde al TJUE interpretar la laguna legislativa en el Derecho español.

Como indica CÁMARA LAPUENTE⁴⁰ las competencias del Alto Tribunal son:

³⁶ CÁMARA LAPUENTE, S. (2013). "¿De verdad puede controlarse el precio de los contratos mediante la normativa de cláusulas abusivas?: De la STJUE de 3 junio 2010 (Caja de Madrid, C-484/08) y su impacto aparente y real en la jurisprudencia española a la STS (pleno) de 9 mayo 2013 sobre las cláusulas suelo". *Cuadernos de derecho transnacional*, N° 2, págs. 209-233.

³⁷ ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "La próxima sentencia del Tribunal Supremo sobre las cláusulas-suelo", Almacén de Derecho. Sitio web: <http://almacenederecho.org/la-proxima-sentencia-del-tribunal-supremo-las-clausulas-suelo/> [Consulta: 26/01/2017].

³⁸ CÁMARA LAPUENTE, S. (2015). "Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas". *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo 55, págs. 549-644.

³⁹ Artículo 267 Tratado de Funcionamiento de la UE.

⁴⁰ CÁMARA LAPUENTE, S. (2013). "¿De verdad puede controlarse..., cit., p. 16"

- Interpretar la Directiva.
- Y señalar si una normativa comunitaria puede alterarse al implementarla en Derechos internos.

Toda la problemática derivada de esta sentencia tuvo una solución definitiva en la STS de 9 de mayo 2013, en la que se dictó que debe entenderse vigente en España el art. 4.2. de la Directiva. Como apunta ÁLFARO ÁGUILA-REAL⁴¹ los Tribunales españoles incorporan el art. 4.2 al Derecho español y aseveran que, en España no se pueden controlar los precios, ni las prestaciones (sólo si ambos están definidos con claridad).

6.1.3 Sentencia del TJUE de 14 de junio de 2012 (C-618/10).

En esta resolución, cabe destacar el pronunciamiento sobre la posible intervención del juez nacional para declarar la abusividad de una cláusula y la prohibición de la integración de éstas en contratos celebrados con consumidores.

La sentencia trata sobre una disputa entre Banesto (Banco Español de Crédito, S.A) y un particular. En el año 2007, el particular suscribe un préstamo con la entidad, pero en 2008, al no haberse abonado siete cuotas correspondientes al pago de la deuda, Banesto venció el contrato de forma anticipada, reclamando un total de 29.381,95€.

En 2010, el Juzgado de Primera Instancia N° 2 de Sabadell planteó:

1. No hubo posibilidades de intervención en la elaboración del contrato por parte del consumidor.
2. El interés de demora no se distinguía bien en el texto, pudiendo inducir a error al consumidor.

Por lo que este Juzgado, comparando el interés de demora con el Euribor y observando que sobrepasaba en más de 20 puntos el interés legal del dinero, considera esta cláusula como abusiva y, por tanto, modificando el interés de demora, obligó al banco a volver a calcular el importe de los intereses.

Banesto interpuso un recurso alegando que el juez nacional no podía declarar la nulidad de las cláusulas, ni su modificación. Pero el artículo 6.1⁴² la Directiva 93/13 nos dice que sí corresponde a los jueces la labor de anular una cláusula abusiva, pero no la de modificar. Según apunta esta sentencia no hay nulidad parcial, sino total.

Un aspecto importante que la Audiencia provincial planteó al TJUE, fue la posible adecuación de que el juez evite pronunciarse ante la existencia de cláusulas abusivas, mencionado por (CASTILLO MARTÍNEZ, 2016)⁴³. La contestación del

⁴¹ ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "¿Y ahora qué?". *INDRET Revista para el Análisis del Derecho*, N° 1/2017. págs. 1-6.

⁴² Artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE: "Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas".

⁴³ CASTILLO MARTÍNEZ, C. (2016). *Las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo garantizado con hipoteca...*, cit., p. 8

TJUE fue que el juez nacional sí debe determinar la abusividad de las cláusulas insertas en los contratos celebrados con consumidores, apoyándose en la Directiva 93/13/CEE, pudiendo declarar su nulidad (nunca su modificación), y debiéndose hacer cargo de recibir las pruebas suficientes para determinar el carácter abusivo de la cláusula.

La sentencia dice de forma literal *“es preciso señalar que, tal como ha indicado la Abogado General en los puntos 86 a 88 de sus conclusiones, si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tales contratos, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13. En efecto, la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores”*

6.1.4 Sentencia del TJUE de 14 de marzo del 2013 (C-415/11).

Esta sentencia plasma el litigio producido entre el Sr. Aziz y Catalunyaixa, cuyo objetivo es la interpretación de la Directiva 93/13/CEE.

En 2007, el Sr. Mohamed Aziz suscribió con Catalunyaixa un contrato de préstamo hipotecario, cuya garantía era el inmueble propiedad del particular. A partir de junio de 2008, el Sr. Aziz dejó de pagar las cuotas y el banco reclamaba una deuda por el principal, intereses ordinarios e intereses de demora.

El perjudicado formuló oposición al pago de las cantidades anteriores, y su vivienda fue subastada en 2010, lo que conllevaba a que el Sr. Aziz fuera expulsado de su vivienda. No obstante, este señor presentó en 2011 una demanda en el Juzgado de lo Mercantil Nº 3 de Barcelona, declarando una cláusula abusiva y solicitando la suspensión del proceso de ejecución.

El tribunal tuvo dudas sobre la adecuación del sistema jurídico español a la Directiva 93/13/CEE ya que, si la entidad bancaria opta por el proceso de ejecución, las posibilidades de alegar la abusividad de una cláusula eran prácticamente nulas, por ser un proceso posterior al de ejecución y, por lo tanto, no se permitía al juez la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria para adoptar unas medidas adecuadas y poder determinar una solución acertada, protegiendo de esta manera los intereses del deudor hipotecario.

Del pronunciamiento del TJUE BLANCO GARCÍA⁴⁴ extrae las siguientes conclusiones:

1. La normativa española contraviene el Derecho de la Unión, puesto que el perjudicado no puede formular oposición a la ejecución, alegando la existencia de cláusulas abusivas.
2. La normativa española no permite que el juez del oficio se pronuncie sobre la abusividad de las cláusulas, lo que es contrario al Derecho Europeo.

⁴⁴ BLANCO GARCÍA, A.I. (2013). “Control de oficio de las cláusulas abusivas...”, cit., p. 18”

3. Permitir al juez nacional la facultad para determinar la suspensión de la ejecución con el fin de poder adoptar medidas adecuadas y que su decisión sea eficaz.

El TJUE determinó los criterios a seguir para declarar el carácter abusivo de las cláusulas de intereses de demora y vencimiento anticipado:

1. El juez deberá comparar el interés de demora del contrato, con el interés legal del dinero.
2. Respecto a las cláusulas de vencimiento anticipado, es tarea del juez nacional determinar la gravedad del incumplimiento del contrato (atendiendo a la duración y a la cuantía del préstamo hipotecario).

El aspecto relevante de esta sentencia, según CORDERO LOBATO ⁴⁵, es que la normativa europea determina que el juez pueda controlar el posible carácter abusivo de las cláusulas incluidas en contratos celebrados con consumidores y que la ejecución pueda ser suspendida por el juez, alegando la posible abusividad de alguna de las cláusulas, a fin de dar una solución adecuada al litigio. Por lo que el Derecho nacional deberá adoptar los mismos comportamientos, al no poder contradecir el Derecho de la Unión.

6.1.5 Sentencia del TJUE de 11 de junio del 2015 (C-602/13).

La sentencia trata el litigio entre BBVA y un particular, relativo al cobro de deudas impagadas derivadas de un contrato de préstamo hipotecario.

En 2008 se celebró un contrato de préstamo hipotecario entre las partes. El consumidor no atendió al pago de cuatro cuotas mensuales, por lo que la entidad financiera declaró el vencimiento anticipado reclamando el principal, intereses moratorios e intereses de demora. En este contrato se presumían abusivas dos cláusulas contractuales (un interés de demora del 20% y la cláusula de vencimiento anticipado). En un Auto del año 2013, el TJUE consideró adecuado declarar la abusividad de las cláusulas referidas a los intereses moratorios y proceder a su eliminación.

En esta sentencia se considera la cláusula que regula el interés de demora abusiva, debido a su elevado importe, y el TJUE dicta que los jueces no podrán modificar el interés de demora (considerado abusivo) de los préstamos hipotecarios, solamente deberán dejarlo sin aplicación, porque pondría en conflicto lo expuesto en el artículo 7 de la Directiva 93/13/CEE⁴⁶. También, el TJUE considera abusiva la cláusula de vencimiento anticipado debido a que no constaba en el contrato que se debían producirse al menos tres impagos por parte del consumidor para poder declarar el vencimiento anticipado, aunque este plazo si fue respetado por la entidad bancaria.

⁴⁵ CORDERO LOBATO, E. (2013). "Y ahora viene lo difícil: ¿cómo controlar en el ejecutivo hipotecario el carácter abusivo de una cláusula?". *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 5, págs. 26-34.

⁴⁶ Art. 7 de la Directiva 93/13/CEE: "Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores".

El TJUE considera que “*cuando el juez nacional haya constatado el carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión*”. Por lo tanto, el juez puede aplicar las consecuencias necesarias debido al carácter abusivo de una cláusula, aunque se haya respetado el plazo por parte del BBVA.

Según la opinión de (HERMOSO DE MENA, 2016)⁴⁷ esta sentencia permitía anticiparse a la decisión del TJUE de devolver todas las cantidades que el banco cobró de forma indebida, por considerar la abusividad de las cláusulas por falta de transparencia (a pesar del cumplimiento de los plazos estipulados) y que se faculte al juez de poder aplicar las consecuencias necesarias que considere por insertar cláusulas abusivas en un contrato de préstamo hipotecario.

6.1.6 Sentencia del TJUE de 14 de abril de 2016 (C-381/14 y C-385/14).

Esta sentencia trata de resolver si un proceso de acción colectiva, con la finalidad de reconocer a los consumidores sus derechos e intereses, posee eficacia prejudicial posterior para procesos iniciados de forma individual, para el reconocimiento de derechos e intereses individuales.

Esta sentencia trata el litigio producido entre una asociación de consumidores (representados por ADICAE) y un número elevado de entidades financieras, por la inclusión de cláusulas suelo en sus contratos. El TJUE declara la normativa española contraria a la normativa europea, por obligar al juez a suspender las acciones individuales contra la inclusión de cláusulas suelo cuando haya abierto un procedimiento colectivo.

6.1.7 Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016 (C-154/15, C-307/15 y C-308/15)

a) Conclusiones Abogado General de la UE:

Antes de tratar la importante sentencia recientemente dictada por el TJUE de 21 de diciembre de 2016, cabe mencionar que otra fecha relevante fue el **26 de abril de 2016**, dónde se produce la reunión en la que el TJUE tratará los asuntos pendientes (C-154/15, C-307/15 y C-308/15) sobre la retroactividad de las cláusulas suelo en España. El Abogado general, Paolo Mengozzi presentó sus conclusiones (no vinculantes) **el 12 de julio, de ese mismo año**, que deberían marcar el camino a seguir por los tribunales antes de una sentencia firme. El abogado general proponía al Tribunal de Justicia “*que declare que la limitación en el tiempo de los efectos de la nulidad de las cláusulas suelo, incluidas en los contratos de préstamo hipotecario en España, es compatible con la Directiva*”. Como indica CÁMARA LAPUENTE⁴⁸ las conclusiones del Abogado general contradicen el artículo 6 de la Directiva y no han sido seguidas por el Tribunal.

⁴⁷ HERMOSO DE MENA, N. (2016). *Ejecución hipotecaria...*, cit., p. 9

⁴⁸ CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). "Limitaciones y extralimitaciones del TS y también del TJUE". *El Notario del Siglo XXI*, Nº 71, págs. 16-20.

Muchos autores no estaban de acuerdo con las conclusiones del Abogado General, considerando relevante destacar los fallos principales de estas conclusiones, siguiendo la opinión de MARTÍNEZ ESPÍN⁴⁹ :

1. El Abogado General afirma que la cláusula suelo es abusiva (en todo caso) y en lo sucesivo no se podrá introducir en ningún contrato.
2. No es admisible no devolver todas las cantidades cobradas indebidamente, basándose en la seguridad jurídica.
3. Inaplicación del artículo 1303 del Código Civil y 8.1 LCGC.
4. Determinó que la sanción de la ineficacia no retroactiva sería una alternativa a la nulidad; lo cual es erróneo.
5. La no vinculación se producirá en los términos estipulados por el Derecho interno de cada Estado miembro.

b) Contenido de la sentencia:

En esta sentencia trata los asuntos C-154/15, C-307/15 y C-308/15; que tratan sobre la celebración de contratos de préstamo hipotecario entre particulares y los bancos Cajasur Banco, S.A.U, BBVA y Banco Popular Español, S.A. Dichos contratos contienen cláusulas abusivas, por lo que los consumidores reclaman la declaración de abusividad de dichas cláusulas y la devolución de las cantidades cobradas indebidamente por las entidades financieras.

Para determinar una solución, el TJUE se ha basado en el art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE, por lo que las cláusulas abusivas “no vincularán al consumidor”, lo que conlleva a obligar a los Estados miembros a restituir al consumidor todas las cantidades abonadas indebidamente por causa de la cláusula abusiva y tratar esta como si “nunca hubiera existido”. Lo que determina que esta sentencia va en contra de lo establecido por el Tribunal Supremo Español y de las conclusiones del Abogado General de la UE.

El art. 6.1 de la Directiva 93/13 es opuesto a la jurisprudencia nacional, lo cual conlleva a que los consumidores que se han visto afectados por las cláusulas suelo podrán exigir la devolución desde que el contrato fue suscrito.

Según ÁLFARO ÁGUILA-REAL⁵⁰, esta sentencia no supone el fin de la historia, debido que:

1. La sentencia del Tribunal de Justicia no afecta a los procesos definitivamente resueltos por sentencia firme (asuntos anteriores).
2. El Tribunal Supremo debería revocar los pronunciamientos de su sentencia de 9 de mayo de 2013 para declarar que la falta de transparencia de una

⁴⁹ MARTÍNEZ ESPÍN, P. (2016). "CESCO opina sobre la posición del abogado general del TJUE sobre la retroactividad de la nulidad de la cláusula suelo", CESCO. Sitio web: http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/09/CESCO-opina-sobre-la-posicion-del-Abogado-General-del-TJUE-sobre-la-retroactividad-de-la-nulidad-de-la-clausula-suelo_.pdf [Consulta: 04/01/2017]

⁵⁰ ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2016). "La sentencia del Tribunal de Justicia sobre la retroactividad de la nulidad de las cláusulas-suelo", Almacén de Derecho. Sitio web: <http://almacendederecho.org/la-sentencia-del-tribunal-justicia-la-retroactividad-la-nulidad-las-clausulas-suelo/> [Consulta: 15/01/2017]

cláusula suelo hay que tener en cuenta “todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración”.

3. El Ministro de Justicia debería encargar a la Comisión General de Codificación la “adaptación” de la legislación española sobre relaciones entre consumidores y empresarios.

CÁMARA LAPUENTE⁵¹ nos invita a examinar los párrafos de las conclusiones de dicha sentencia, los que se encuentran adornados por tres “en principio”, lo que el autor considera significativo que el TJUE era consciente del paso tan arriesgado que suponía tomar esa decisión. Según la opinión del autor, la nulidad absoluta sí es eficaz para las cláusulas suelo en contratos de préstamo hipotecario, pero para otro tipo de contratos (por ejemplo, un contrato de servicios) puede no serlo.

Consecuencias de esta sentencia según la opinión de CÁMARA LAPUENTE⁵²:

1. La sentencia dicta que los Tribunales no deberán aplicar la limitación de efectos en el tiempo que acordó el TS.
2. No procede el cambio (ni revisión) de resoluciones anteriores, en las que se haya dictaminado la devolución de las cantidades desde la fecha 9 de mayo de 2013.
3. No procede la responsabilidad del Estado por la infracción del Derecho europeo, por falta de una vulneración suficiente por error de la UE.
4. El TS deberá modificar su jurisprudencia.

Las actuaciones a seguir por el legislador según CÁMARA LAPUENTE⁵³ son:

La aplicación de la sentencia anterior, requiere que todos los Tribunales en sus resoluciones posteriores deban ajustarse a lo dictado por ella. Pero a pesar de lo anterior, se debe establecer un refuerzo con el fin de evitar la posible situación de que los consumidores sigan recurriendo a los Tribunales e impedir situaciones de colapso judicial.

Sin embargo, el legislador debe centrarse en desenredar algunas cuestiones normativas, pero como indica el autor, el Derecho comparado puede darle algunas pistas.

Para algunos autores *“esta sentencia no es de aplicación inmediata, sino que tendrá que ser adoptada por el Supremo en las próximas declaraciones de nulidad de estas*

⁵¹ CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). “Limitaciones y extralimitaciones del TS...”, cit., p. 20”

⁵² CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). “Limitaciones y extralimitaciones del TS...”, cit., p. 20”

⁵³ CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). “Doce tesis sobre la STJUE de 21 diciembre 2016: Su impacto en la jurisprudencia del TJUE y del TS, no sólo sobre la retroactividad de la nulidad de las cláusulas suelo”. *INDRET Revista para el Análisis del Derecho*, Nº 1/2017. págs. 1-32.

cláusulas”⁵⁴ pero para otros, como CÁMARA LAPUENTE⁵⁵ esta sentencia sí sería de aplicación inmediata.

Según ÁLFARO ÁGUILA-REAL⁵⁶ el Tribunal Supremo debe aprovechar esta sentencia para aclarar que aparta la doctrina impuesta por la importante sentencia de 9 de mayo de 2013, pero también debe resaltar la posibilidad de declarar la nulidad de una cláusula contractual que se refiera a los elementos esenciales del contrato, por no cumplir el requisito de transparencia en un caso de acción colectiva. En casos de pleitos individuales también podrá alegar esa falta de transparencia, pero sólo se determinará para un caso concreto.

Para poner fin a este apartado, un aspecto a no olvidar, es el mencionado por el notario GOMÁ LANZÓN⁵⁷ que recuerda que, lo único que vincula en nuestro Derecho es la norma legal. Las decisiones de los Tribunales sólo vinculan a las partes que forman parte de ese litigio, no a los demás ciudadanos, ni a los Tribunales futuros. La jurisprudencia es un “criterio aplicable” y modificable. Sin embargo, como apunta (GÓMEZ POMAR, 2014)⁵⁸ el Derecho Europeo del consumidor ha evolucionado en gran medida por la actuación judicial.

6.1.8. Sentencia del TJUE de 26 de enero del 2017 (C-421/14).

Trata el litigio entre un particular y el Banco Primus, por la celebración de un contrato de hipoteca garantizado con la vivienda. Tras el impago por parte del particular de siete mensualidades, la entidad bancaria reclamaba la totalidad del principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y otros costes.

En 2014, el particular formuló oposición al procedimiento de ejecución hipotecaria alegando el carácter abusivo de la cláusula que regulaba los intereses de demora. Se considera que el consumidor reclamó fuera de plazo (en relación a lo establecido en la Ley 1/2013).

Asuntos que trata esta sentencia:

1. Con relación a las cláusulas de vencimiento anticipado, si la cláusula se considera abusiva debe dejarse sin efecto en el contrato (sin tener en cuenta si el particular ha dejado de pagar 3 cuotas o más a la entidad bancaria). La gravedad del impago de las cantidades será estudiada por el Tribunal correspondiente, en relación con la duración y la cuantía del préstamo.

⁵⁴ SEGOVIA, E. (2016). "El Tribunal de la UE concede la retroactividad total en las cláusulas suelo", Diario "El Confidencial". Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-12-21/unicaja-liberbank-sabadell-sentencia-clausulas-suelo-tribunal-ue-luxemburgo_1307075/ [Consulta: 26/01/2017]

⁵⁵ CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). "Doce tesis sobre la STJUE de 21 diciembre 2016...", cit., p. 22"

⁵⁶ ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "¿Y ahora qué...", cit., p. 17"

⁵⁷ GOMÁ LANZÓN, I. (2016). "¿Justicia material o populismo judicial...", cit. p. 14"

⁵⁸ GÓMEZ POMAR, F. Y LYCZKOWSKA K. (2014). "Spanish Courts, the Court of Justice of the European Union, and Consumer Law". *INDRET Revista para el Análisis del Derecho*, N°4/2014. págs. 1-34.

2. Cuando el Tribunal de oficio, no considere clara una cláusula sobre el cálculo de los intereses ordinarios debe determinar su posible abusividad. El Tribunal deberá comparar el resultado del cálculo de intereses realizado con esta cláusula, con el resultado de los intereses con el cálculo que se aplica de forma general.
3. Cuando un contrato posea unas cláusulas que tengan un posible carácter abusivo, y con anterioridad no se haya apreciado, el juez nacional debe apreciar el eventual carácter abusivo de esa cláusula.
4. La Ley 1/2013 establece un plazo de un mes, desde la publicación de esta norma, para que los consumidores puedan declarar la abusividad de las cláusulas insertas en sus contratos, lo que en esta sentencia se considera que contradice lo establecido en la Directiva 93/13/CEE, por lo que no resulta aplicable.

Como apunta RODRÍGUEZ SUANCES⁵⁹ el TJUE en esta sentencia señala que el Derecho español es contrario al Derecho europeo respecto a las cláusulas de vencimiento anticipado, ya que en Derecho español se prohíbe que el juez nacional dicte la abusividad de una cláusula y la declare nula, dejándola sin aplicación. Por lo que en esta sentencia el TJUE considera de nuevo insuficiente la normativa española respecto a la protección del consumidor, al no satisfacer las exigencias de la Directiva de 1993.

6.2 SENTENCIAS TS:

6.2.1 Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo 2013

Como menciona ESPÍN GUTIÉRREZ⁶⁰ *“esta sentencia ha supuesto un hito en la doctrina jurisprudencial”*.

El Tribunal Supremo establece que cuando se declare abusiva, y por tanto nula (siempre que el contrato pueda subsistir⁶¹) la cláusula suelo de una hipoteca, procederá la restitución al prestatario de los intereses pagados por dicha cláusula desde 9 de mayo de 2013. En esta fecha, se declararon abusivas las cláusulas de NCG Banco, Cajas Rurales y BBVA.

En esta sentencia, por primera vez se calificó las “cláusulas suelo” como elemento esencial del contrato, ya que éstas inciden en el precio final. Es decir, vino a decir que la cláusula suelo no es ilegal, por lo que los tribunales no pueden controlar su abusividad, pero sí su transparencia. Matizando esa afirmación CÁMARA LAPUENTE⁶² indica *“si la cláusula suelo fuese verdaderamente un elemento*

⁵⁹ RODRIGUEZ SUANCES, P. (2017). "La Justicia Europea reitera que no se puede limitar a un mes el plazo para denunciar cláusulas abusivas", El Mundo. Sitio web: <http://www.elmundo.es/economia/2017/01/26/5889c7f246163ffc438b457e.html> [Consulta: 05/02/2017]

⁶⁰ ESPÍN GUTIÉRREZ, C. (2016): “La nulidad de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo a interés variable”, En DE LA SIERRA FLORES, M; CALLEJO RODRÍGUEZ, C. Y BERROCAL LANZAROT, A.I. El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea (págs. 453-478). Madrid: Dykinson.

⁶¹ Art. 10.1 de LCGC: *“La no incorporación al contrato de las cláusulas de las condiciones generales o la declaración de nulidad de las mismas no determinará la ineficacia total del contrato, si éste puede subsistir sin tales cláusulas, extremo sobre el que deberá pronunciarse la sentencia.”*

⁶² CÁMARA LAPUENTE, S. (2015). "Transparencias, desequilibrios e ineficacias..., cit. p. 16”

esencial del contrato, eliminada aquella éste no puede subsistir, cosa que no sucede, al quedar operativo el interés variable”.

Por lo tanto, el TS confirma la nulidad de las cláusulas suelo por falta de transparencia teniendo en cuenta los criterios citados anteriormente (apartado 5.1), pero limita la retroactividad en las devoluciones a la sentencia 9 de mayo del 2013.

Según MARÍN NARROS⁶³ el TS fundó la idea de la irretroactividad en:

1. Las cláusulas suelo son lícitas.
2. Son cláusulas habituales.
3. La falta de transparencia es consecuencia de una información insuficiente.
4. La retroactividad podría generar trastornos graves en la economía.

Como se ha mencionado, esta sentencia el Tribunal Supremo adopta una solución que incide en el control de transparencia de los elementos esenciales del contrato. El TJUE considera la existencia de un doble control de transparencia:

- Control de incorporación para las condiciones generales.
- Control de incorporación especial para los elementos esenciales del contrato.

El TS establece que la cláusula suelo supera el control de inclusión en el contrato, pero no supera el doble control de transparencia anteriormente mencionado, ya que el consumidor debe estar informado de forma clara, de todas las consecuencias que puedan tener estas cláusulas. Según CÁMARA LAPUENTE⁶⁴ el control de transparencia debe permitir al consumidor conocer de forma clara la carga económica y los posibles riesgos derivados del contrato. Sin embargo, la realidad es, atendiendo a las palabras de ÁLFARO ÁGUILA-REAL⁶⁵, que hay muchos casos en los que las Audiencias Provinciales entienden que el banco informó suficientemente acerca de las cláusulas suelo.

En esta sentencia según SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA⁶⁶ se sostiene en la irretroactividad alegando el principio de seguridad jurídica⁶⁷, la buena fe y los

⁶³ MARÍN NARROS, H. D. (2015). "El control de transparencia de las cláusulas suelo de los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable establecido en las SSTs de 9 de mayo de 2013, de 8 de septiembre de 2014, de 25 de marzo de 2015 y de 29 de abril de 2015". *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Nº 91, págs. 3769-3798.

⁶⁴ CÁMARA LAPUENTE, S. (2013). "¿De verdad puede controlarse..., cit., p. 16"

⁶⁵ ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2015). "La transparencia de las cláusulas-suelo según las Audiencias Provinciales", Almacén de Derecho. Sitio web: <http://almacendederecho.org/la-transparencia-de-las-clausulas-suelo-segun-las-audiencias-provinciales/> [Consulta: 10/01/2016]

⁶⁶ SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. (2016). "Retroactividad, transparencia y abusividad en la contratación hipotecaria (también entre empresarios). Novedades del Pleno del Tribunal Supremo y del Abogado General del TJUE sobre el particular". *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, Nº 8, págs. 1-36.

⁶⁷ Artículo 9.3 de la Constitución Española: "La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos."

posibles trastornos económicos graves. Como indica MIQUEL GONZÁLEZ⁶⁸ el Tribunal Supremo mezcla el Derecho privado y la economía, no pudiendo basar la inaplicación de una ley en que las entidades bancarias tuvieran problemas económicos.

Esto ha provocado múltiples dificultades ya que en España la nulidad de pleno derecho tiene carácter retroactivo. En el art. 6.1 de la Directiva 93/13 se indica la “no vinculación” de una cláusula abusiva, y como indica la sentencia de 21 de diciembre del 2016 supondría la devolución total de las cantidades cobradas de forma indebida. A juicio de este autor, el TS se excedió al declarar la nulidad de las cláusulas suelo con efectos irretroactivos, siendo la primera vez que el tribunal supremo tuvo un argumento más económico que jurídico.

Según ALFARO ÁGUILA-REAL⁶⁹ el TS en esta sentencia se comportó de manera “imprudente”. Debido a esto, el autor propone a los consumidores una doble vía:

1. Opción para clientes de las entidades financieras anteriormente mencionadas anteriormente: Pedir la aplicación de esta sentencia y que reciban los intereses indebidamente pagados desde el 9 de mayo de 2013
2. Si el deseo de los clientes era recuperar la totalidad de los intereses pagados indebidamente, el consumidor debe alegar la falta de transparencia de la cláusula y se considerará “no vinculante”. Los jueces estudiarán esta situación caso por caso.

Esta resolución ha sido muy criticada por dos motivos principalmente según CARBALLO FIDALGO⁷⁰:

1. Implica una contravención del art. 1303 del Código Civil.
2. Se trata de un pronunciamiento no pedido.

Como indica (SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, 2016)⁷¹ esta sentencia generó muchas dudas, dividiendo a los tribunales de toda España en opiniones enfrentadas.

⁶⁸ ARELLANO GÓMEZ, F.J Y DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2015). "Estudios jurídicos sobre vivienda y desahucios análisis crítico y propuestas alternativas". España: Sevilla: Consejería de Fomento y Vivienda. Libro electrónico disponible en la página web: https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/01%20ARQUITECTURA%20Y%20VIVIENDA/estudios_juridicos_sobre_vivienda_y_desahucios/texto_completo.pdf [Consulta: 27/01/2017]

⁶⁹ ALFARO ÁGUILA-REAL, J. (2016). "La sentencia del Tribunal de Justicia sobre la retroactividad de la nulidad...", cit., p. 21"

⁷⁰ CARBALLO FIDALGO, O. (2016). "La controvertida limitación en el tiempo de los efectos de la nulidad de la cláusula suelo a la espera de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15", noticias.juridicas.com. Sitio web: <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/11511-la-controvertida-limitacion-en-el-tiempo-de-los-efectos-de-la-nulidad-de-la-clausula-suelo-a-la-espera-de-la-sentencia-del-tribunal-de-justicia-de-la-union-europea-en-los-asuntos-acumulados-c-154-15-c-307-15-y-c-308-15/> [Consulta: 02/01/2017]

⁷¹ SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. (2016). "Retroactividad, transparencia y abusividad...", cit., p. 25"

6.2.2. Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo 2015 (139/2015).

Esta resolución reafirmó la argumentación de la STS de 9 de mayo del 2013 sobre la irretroactividad, alegando que el efecto restitutorio de las cantidades será a partir del 9 de mayo de 2013. Además, establece una nueva norma sobre el control de transparencia, en ella se indica que el consumidor debe comprender y ser consciente de las consecuencias jurídico-económicas de aquellas cláusulas que afecten a los elementos esenciales del contrato. Si no se cumplen estos criterios la cláusula suelo puede considerar abusiva, y por tanto nula, por falta de transparencia.

La STS menciona que, en el ordenamiento jurídico español, cuando se declara la nulidad de una cláusula, esto tiene efectos retroactivos⁷² (una excepción a esto es la STS de 9 de mayo 2013, ya que el TS alegó que esta situación podría afectar a la seguridad jurídica y producir consecuencias económicas graves.).

Siguiendo la opinión de PAÑOS PÉREZ⁷³ lo que repararía el derecho de información del consumidor, sería la devolución íntegra de las cantidades indebidamente cobradas, desde el momento de la firma del contrato.

El Tribunal Supremo rechaza los recursos interpuestos por las entidades bancarias y declara la abusividad y la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, que facultaba a las entidades bancarias a exigir de forma anticipada la totalidad del préstamo cuando el consumidor desatendiera a un sólo pago.

6.2.3 Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 (705/2015).

Esta sentencia trata sobre una acción colectiva (representada por la OCU⁷⁴) en la que se solicitaba la nulidad de diversas cláusulas insertas en los contratos del BBVA y Banco Popular.

Principales cuestiones:

- El tribunal considera que, a pesar de que las cláusulas de vencimiento anticipado son lícitas, sí puede declararse su abusividad teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso. En esta sentencia, la cláusula de vencimiento anticipado inserta por el BBVA es declarada abusiva. Esta cláusula permitía al banco reclamar la totalidad del préstamo por el incumplimiento de un solo plazo.
- Esta sentencia también considera nulas las cláusulas que imponen el pago al consumidor de todos los costes derivados de la celebración del contrato. En este caso con respecto al interés de demora, en la STS se considera abusivo el interés que impone el BBVA del 19%

⁷² Art. 1303 del Código Civil: *“Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes”.*

⁷³ PAÑOS PÉREZ, A. (2016). "La polémica excepción a la retroactividad. ..., cit. p. 11"

⁷⁴ Organización de Consumidores y Usuarios.

- En lo que respecta a las cláusulas suelo, esta sentencia considera que las cláusulas suelo del Banco Popular, no cumplen los requisitos de transparencia y por tanto el TS las considera nulas.

6.2.4 Sentencia Juzgado Mercantil Nº II de Madrid de 7 de abril de 2016 (276/2016).

La sentencia trata la demanda interpuesta por ADICAE⁷⁵ contra 40 Cajas y Bancos.

El Juzgado de lo Mercantil Nº 11 de Madrid, obliga a eliminar las cláusulas suelo, declarar su nulidad y obliga a las entidades bancarias a devolver todas las cantidades que se hayan cobrado indebidamente desde la sentencia de 9 de mayo de 2013.

Un aspecto a destacar de esta resolución es que se pone en duda las cláusulas suelo de prácticamente todas las entidades financieras. El Juzgado de lo Mercantil Nº 11 sigue al TS sobre su idea de irretroactividad, pero como esta sentencia está apelada⁷⁶ cabe esperar que la Audiencia Provincial cuando resuelva se ajuste a la nueva doctrina de la STJUE de 21 de diciembre del 2016 (retroactividad).

6.2.5 Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 (364/2016).

El Tribunal Supremo desestimó el recurso interpuesto por una demandante, que solicitaba la nulidad de la cláusula suelo de un contrato de préstamo hipotecario, cuya finalidad era la adquisición de un local para la instalación de una farmacia. La particular no cuenta con la calificación de consumidora, por lo que el TS consideró el segundo control de transparencia solamente era aplicable a contratos celebrados con consumidores y determinó que la información era comprensible para ella.

CÁMARA LAPUENTE⁷⁷ indica que “*en Derecho español no existe una norma que permita aplicar el concepto de cláusula abusiva a cláusulas no negociadas en contratos entre empresarios*”, por lo que ni el control de contenido ni el de transparencia será de aplicación a estos.

El control de la abusividad, y por tanto el control de transparencia (art. 4.2 de la Directiva y del TR-LGDCU), está reservado de forma exclusiva a contratos celebrados con consumidores. Por lo que el TS rechaza extender la protección otorgada a los consumidores a los empresarios. Además, indica que la Ley de Condiciones Generales de Contratación es aplicable tanto a consumidores como a empresarios. En consecuencia, sólo podrá declararse nula la cláusula suelo en un contrato de préstamo hipotecario celebrado con un profesional cuando se incumpla el control de incorporación o se pruebe que la intención del profesional en la inclusión de la cláusula suelo en el contrato fue contraria a la buena fe. ÁLFARO

⁷⁵ Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas de Ahorros y Seguros de España.

⁷⁶ Recurrir a un tribunal superior para que revise una resolución dictada por otro tribunal que le es inferior.

⁷⁷ CÁMARA LAPUENTE, S. (2016). "Control de cláusulas predispuestas en contratos entre empresarios", Almacén de Derecho. Sitio web: <http://almacendederecho.org/control-clausulas-predispuestas-contratos-empresarios/> [Consulta: 05/02/2017]

ÁGUILA-REAL⁷⁸ indica que la normativa bancaria, en los casos en que el comprador fuera un empresario, existe obligación por parte de la entidad financiera de informar a sus clientes sobre el significado y alcance de las cláusulas.

6.2.6 Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2017 (4/2017).

Esta sentencia reafirma la sentencia anterior. En el año 2008, una compañía mercantil y una entidad bancaria celebraron un contrato de préstamo hipotecario. La compañía demanda a la entidad financiera, solicitando la nulidad de la cláusula suelo inserta en el contrato. El TS consideró que la compañía no tenía la condición de consumidor y que la cláusula suelo era suficientemente clara para su fácil comprensión; pero sí reconoció la condición general de la cláusula.

La compañía mercantil reclamó, alegando que las empresas también tienen derecho a obtener una información rigurosa sobre las condiciones del contrato (basándose en artículos de LCGC). En la Exposición de Motivos de la LCGC se indica que el concepto de abusividad sólo es aplicable a consumidores, pero expone: *«Esto no quiere decir que en las condiciones generales entre profesionales no pueda existir abuso de una posición dominante. Pero tal concepto se sujetará a las normas generales de nulidad contractual. Es decir, nada impide que también judicialmente pueda declararse la nulidad de una condición general que sea abusiva cuando sea contraria a la buena fe y cause un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, incluso aunque se trate de contratos entre profesionales o empresarios»*. Sin embargo, lo anterior carece de desarrollo normativo, lo que supone una dificultad.

6.3. NORMAS EMERGENTES DE LAS PRINCIPALES SENTENCIAS.

6.3.1 Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013⁷⁹

Teniendo en cuenta la situación de crisis que está atravesando nuestro país y la publicación de varias sentencias relevantes en el ámbito del préstamo hipotecario, surge la necesidad de aprobar la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Esta Ley incorpora:

- La suspensión inmediata (por un plazo de dos años) de los desahucios de las familias en una situación especial de riesgo de exclusión.
- Medidas de mejora del mercado hipotecario.
- Mejoras en el procedimiento de ejecución.
- Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Establece el Régimen sancionador.

⁷⁸ ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "¿Y ahora qué..., cit., p. 17"

⁷⁹ En la Exposición de Motivos de esta Ley, se menciona su carácter excepcional por razón de crisis.

- En la Ley Hipotecaria establece un límite a los intereses moratorios de determinados préstamos hipotecarios destinados a vivienda habitual de tres veces el interés legal del dinero.

(BLANCO GARCÍA, 2013)⁸⁰ destaca una de las características más importantes de esta Ley, es que permite al juez adoptar como medida cautelar, la suspensión de la ejecución hipotecaria (consecuencia del “caso Aziz”) cuando así lo requiera la protección de los derechos de los consumidores. Pero, esta autora tiene dudas sobre la eficacia de esta norma en el largo plazo.

6.3.2 Ley 3/2014, de 27 de marzo de 2014

Se modifica el artículo 3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, a fin de transponer al derecho interno la Directiva 2011/83/UE.

Afecta principalmente:

- A las contrataciones a distancia.
- Nuevos conceptos de “consumidor” y “empresario”.
- Nuevos conceptos sobre qué se entiende por “establecimiento mercantil” o “contrato a distancia”.
- Nuevos requisitos de información precontractual a los consumidores.

Esta ley da cumplimiento a la sentencia de 14 de junio de 2012, en la que el TJUE determinó que el ordenamiento español no había adaptado de forma correcta en su Derecho interno el art. 6.1⁸¹ de la Directiva 93/13/CEE e incorpora la modificación del artículo 83 del texto refundido, que determina la capacidad de que el juez nacional modifique cláusulas abusivas. Y prohíbe esa modificación o moderación de la cláusula que antes el artículo declaraba posible.

6.3.3 Reformas procesales de la LEC en 2015

En 2015 se promulgó la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

Principales novedades:

- Se implanta el uso de nuevas tecnologías en la Administración de Justicia.
- En cuanto al procedimiento monitorio: la oposición del consumidor debe realizarse mediante escrito.
- En casos en que el contrato se celebre entre un consumidor y un empresario, el juez procederá a examinar el posible carácter abusivo de las cláusulas. En el caso de que el juez determine el carácter abusivo de alguna cláusula

⁸⁰ BLANCO GARCÍA, A.I. (2013). “Control de oficio de las cláusulas abusivas...”, cit., p. 18”

⁸¹Artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE: “Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas”.

determinará la nulidad del contrato o si el contrato subsiste sin la aplicación de dicha cláusula.

- Establece los plazos de actuación en el caso de litigio entre el consumidor y el banco.

6.3.4 Real Decreto Legislativo 1/2017, de 21 de enero de 2017

Debido a la Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016, en la que el TJUE dictó la devolución de las cantidades cobradas de forma indebida por cláusulas suelo desde la firma del contrato. El Gobierno, el 21 de enero de 2017, ha publicado en el BOE el RDL 1/2017 de medidas urgentes de protección de los consumidores en materia de cláusulas suelo donde, como apunta ÁLFARO ÁGUILA-REAL⁸², se fuerza a los bancos a estudiar caso por caso, para tomar la decisión de ir a pleito o devolver las cantidades solicitadas por el consumidor. Se pretende crear una vía sencilla, alternativa a la judicial, de carácter voluntario para el consumidor, que facilite el acuerdo entre el consumidor y la entidad de crédito, para así poder evitar el colapso judicial.

Este procedimiento es de obligada incorporación para todas las entidades financieras y deben garantizar que todos los clientes afectados por la cláusula suelo conozcan su situación.

Según ACHÓN BRUÑÉN⁸³ resulta criticable que en esta norma no se hayan previsto sanciones para situaciones de posible incumplimiento de esta norma por parte de los bancos.

7. AUMENTO DEL NÚMERO DE CASOS EN LA ACTUALIDAD Y SUS CAUSAS.

El objetivo de este apartado, es explicar el aumento desproporcionado de sentencias producido en los últimos años, a pesar de la existencia de una Directiva desde el año 1993.

El ordenamiento jurídico español no ha sido suficientemente protector con los consumidores que se encuentran en situación de sobre-endeudamiento por un contrato de préstamo hipotecario. Por este motivo, en los últimos años, los Tribunales españoles han recurrido constantemente al TJUE para solucionar problemas sobre la interpretación que el Derecho europeo otorga a los consumidores. Esto es debido a las ineficacias del ordenamiento jurídico español y

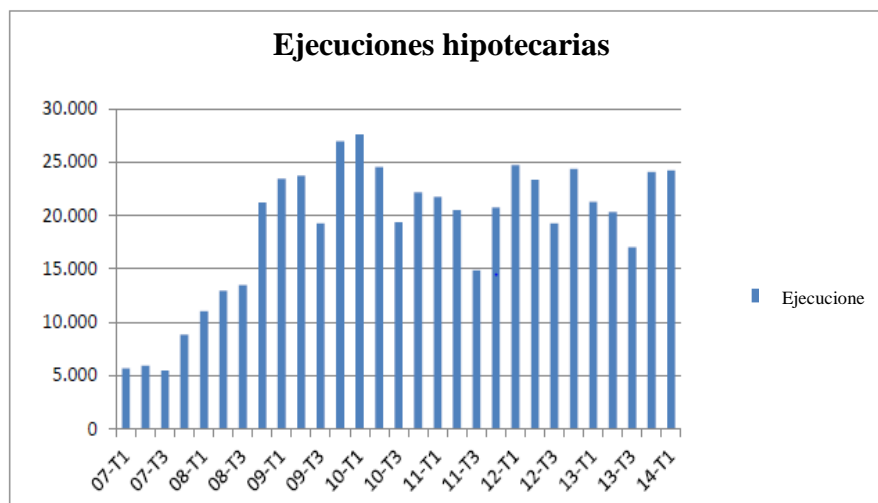
⁸² ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "¿Y ahora qué..., cit., p. 17"

⁸³ ANCHÓN BRUÑÉN, M.J. (2017). "Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero: supuestos en que va a ser necesario acudir a los Tribunales para recuperar todas las cantidades indebidamente abonadas por la cláusula suelo", de Diariolaley. Sitio web: http://diariolaley.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1CTEAiMTQ0MzY7WyIKLizPw8WyMDQ3MDQyNjtbz8INQQF2fb0ryU1LTmVnQUkJLMtEqX_O SQyoJU27TEnOJUtdSk_PxsFJPiYSYAAMqxSgFjAAAAWKE [Consulta: 24/01/2017]

como apunta GÓMEZ POMAR Y LYCZKOWSKA⁸⁴ a las condiciones sociales y económicas que pueden observarse actualmente en España.

A pesar de entenderse vigente el art. 4.2 de la Directiva en el Derecho español, los consumidores tienen derecho a conocer de forma clara y comprensible el producto o servicio que quieren adquirir y su precio. Por lo que sería razonable como indica ÁLFARO ÁGUILA-REAL⁸⁵ informar al consumidor sobre el significado y alcance de las cláusulas suelo. Se estima necesario estudiar caso por caso, las circunstancias de celebración del contrato, si procede la nulidad de la cláusula suelo alegando su falta de transparencia. Los autores MICKLITZ Y REICH⁸⁶ indican que, en los tribunales nacionales se ha mostrado un aumento de casos en los que se precisa la interpretación de la Directiva 93/13/CEE y siguiendo la misma opinión, GÓMEZ POMAR⁸⁷ revela que el número de casos en el año 2007 eran 5.500 y en 2010 aumentó a 27.000 casos.

Gráfico 1



Fuente: GÓMEZ POMAR, F. Y LYCZKOWSKA, K. (2014). "Spanish Courts, the Court of Justice of the European Union, and Consumer Law". *INDRET*, N° 4, págs. 1-34.

De esto se deduce que el origen del aumento de sentencias producido en los últimos años es propiciado por las consecuencias de la crisis iniciada en 2007-2008.

A partir del año 2008, surge una mayor preocupación por el número tan elevado de desahucios, el alto nivel de ejecuciones hipotecarias, incapacidad de las familias para enfrentarse a los gastos... etc.

⁸⁴ GÓMEZ POMAR, F. Y LYCZKOWSKA, K. (2014). "Spanish Courts, the Court of Justice...", cit. p. 23"

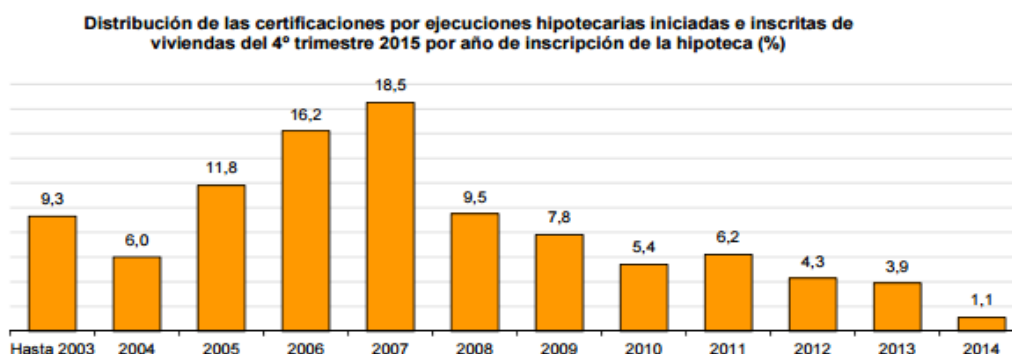
⁸⁵ ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "¿Y ahora qué...", cit., p. 17"

⁸⁶ MICKLITZ, H-W Y REICH, N. (2014). "Common market law review" 51, págs. 1-42.

⁸⁷ GÓMEZ POMAR, F. Y LYCZKOWSKA, K. (2014). "Spanish Courts, the Court of Justice...", cit. p. 23"

Según datos del 4 trimestre del 2015 del Instituto Nacional de Estadística⁸⁸:

Gráfico 2



Fuente: INE

- El 18,5% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre viviendas corresponde a hipotecas constituidas en el año 2007.
- El 16,2% a hipotecas constituidas en 2006.
- Y el 11,8% a hipotecas de 2005.

SABATÉ MURIEL⁸⁹ indica que entre 2007 y el segundo trimestre de 2015 se iniciaron en España 642.104 ejecuciones hipotecarias y los autores PAREJA EASTAWAY Y SÁNCHEZ MARTÍNEZ⁹⁰ indican que según los datos del Consejo General del Poder Judicial se han producido 397.954 desahucios en España entre 2008-2015. Estas cifras son realmente escalofrantes, lo que ha creado una necesidad urgente de los deudores hipotecarios de ser protegidos ante esta nueva situación. Esto desencadena que los jueces hayan modificado sus actuaciones, solicitando la opinión del Tribunal de Luxemburgo y restableciendo interpretaciones normativas más favorables para los deudores hipotecarios inmersos en una situación crítica.

En opinión de CÁMARA LAPUENTE⁹¹ la causa de la problemática de estos últimos años, es provocada por el legislador español que no transpuso el art. 4.2 de la Directiva, y a pesar de observar el gran desconcierto judicial evitó pronunciarse para resolver las cuestiones, ni antes ni después del año 2013, pero como indica

⁸⁸ <http://www.ine.es/daco/daco42/eh/eh0415.pdf>

⁸⁹ SABATÉ MURIEL, I. (2016). "La ruptura de una economía moral y la deslegitimación de las deudas hipotecarias". *Nómadas: revista crítica de ciencias sociales y jurídicas*, Nº 47, págs. 103-117.

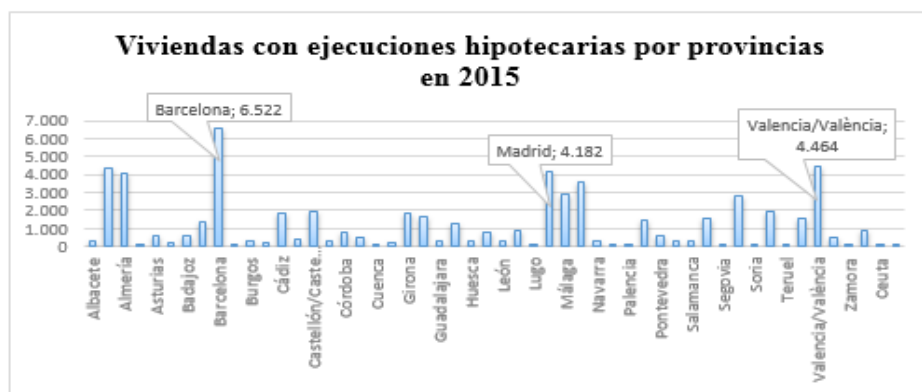
⁹⁰ PAREJA EASTAWAY, M. Y SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M.T. (2015). "El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver?". *Cuadernos económicos de ICE*, Nº 90, págs. 149-174.

⁹¹ CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). "Limitaciones y extralimitaciones del TS...", cit., p. 20"

ÁLFARO ÁGUILA-REAL⁹² la mayor causa fue que el TJUE no declaró esta laguna legislativa contraria a la Directiva 93/13/CEE.

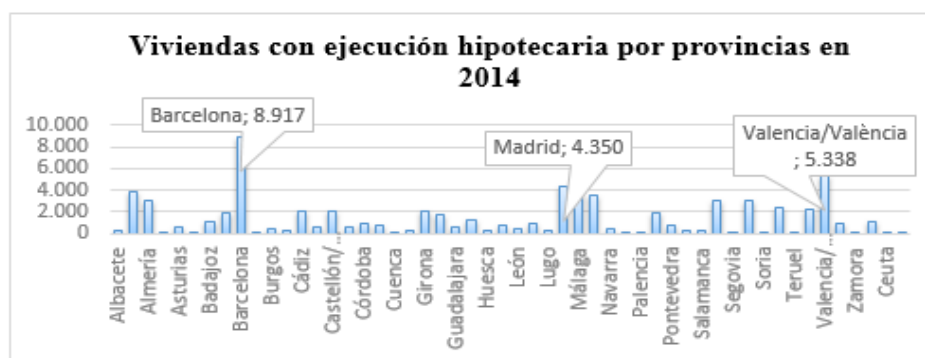
Según datos del INE⁹³, se ha elaborado el gráfico 3 para poder observar en qué lugares ha habido un mayor número de ejecuciones hipotecarias en 2015 y lógicamente coincide con las ciudades nacionales con mayor población: Barcelona, Madrid y Valencia.

Gráfico 3



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 4



Fuente: Elaboración propia

Si se comparan las cifras del año 2015 y las del año 2014 (gráfico 4) se observa un ligero descenso en el número de ejecuciones hipotecarias que puede ser debido a que las actuaciones de los Tribunales (debido a la crisis) han ido cambiando, posicionándose en la mayoría de los casos a favor del consumidor, como consecuencia de la crisis.

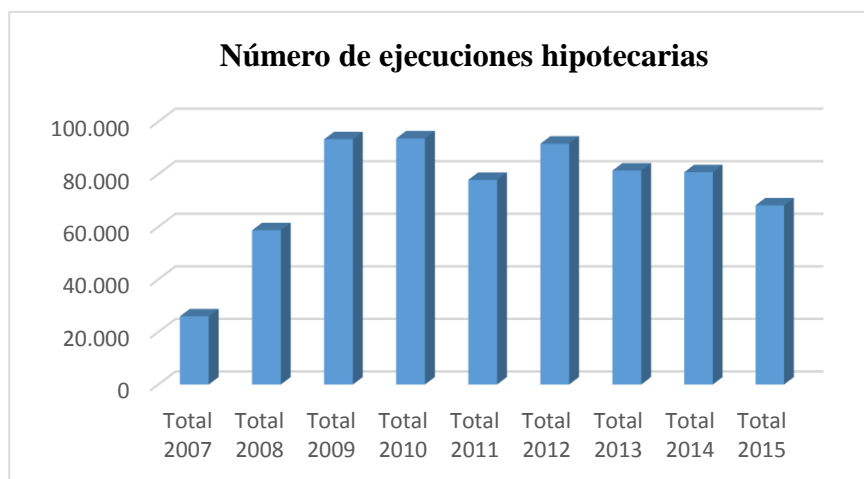
Como indica el INE, la mayoría de las ejecuciones hipotecarias corresponden a personas físicas y muy pocas a personas jurídicas. Posteriormente, se muestra en un cuarto gráfico que proporciona información sobre aquellos procedimientos que,

⁹² ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "¿Y ahora qué..., cit., p. 17"

⁹³ <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales-civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>

tramitados por Juzgados de Primera Instancia, permitan exigir el pago de las deudas garantizadas con hipoteca al acreedor (datos INE):

Gráfico 5



Fuente: Elaboración propia

El aumento de ejecuciones hipotecarias (primeros años del gráfico) es debido a las graves consecuencias de la crisis iniciada en 2007-2008. En los últimos años puede observarse una tendencia a la baja del número de ejecuciones, lo que puede ser debido a que el TS pide la interpretación al TJUE, siendo las resoluciones cada vez más favorables para el deudor hipotecario. Por lo que surge un número muy elevado de sentencias en la actualidad ya que los consumidores, observando que las decisiones del TJUE cada vez son más favorables para estos, se reaniman a reclamar sus derechos.

Algunos de los argumentos más utilizados en las sentencias, según (SABATÉ MURIEL, 2016)⁹⁴, para lograr una mayor protección del deudor hipotecario son:

- Falta de coherencia entre el ordenamiento hipotecario español y la normativa europea.
- Falta de transparencia en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.
- Dimensión social del problema hipotecario.

8. BALANCE SOBRE EL IMPACTO DE LA CRISIS EN LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES

Se considera adecuado realizar un breve resumen sobre el impacto que ha tenido la crisis en las decisiones de los Tribunales.

Debido a la ineficacia del ordenamiento jurídico español en la protección de los deudores hipotecarios, los Tribunales españoles han recurrido frecuentemente a la interpretación por parte del TJUE sobre los derechos que la UE otorga a los deudores hipotecarios en su condición de consumidores. Sin embargo, el Derecho

⁹⁴ SABATÉ MURIEL, I. (2016). "La ruptura de una economía moral... cit., p. 33"

europeo sí ha tenido en cuenta la situación crítica en la que se encuentran los deudores hipotecarios, posicionándose en la mayoría de los casos a favor de estos.

Uno de los principales fallos del Derecho español fue la falta de transposición del artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, lo que conllevó en un momento a que los perjudicados alegaran el posible carácter abusivo de los elementos principales del contrato; se podía entender que en Derecho español la protección del deudor hipotecario era mayor. A pesar de que el legislador español tuvo 3 oportunidades para solventar esta falta de transposición, prefirió seguir creando incertidumbre. Finalmente, esta cuestión fue tratada en la importante sentencia de 9 de mayo de 2013, en la que el TS determinó que el artículo 4.2 de la Directiva debe entenderse vigente en el Derecho español, por lo que en España no se da una mayor protección de los deudores hipotecarios, sino que, en varias ocasiones se comprueba que la normativa española contraviene el Derecho europeo.

La sentencia que creó más polémica fue la sentencia de 9 de mayo de 2013, dónde el TS estableció que cuando la cláusula suelo se declare abusiva, y por tanto nula, procederá la restitución al deudor de los intereses indebidamente pagados por esa cláusula desde el 9 de mayo de 2013. En esta resolución se calificó por primera vez las “cláusulas suelo” como un elemento esencial del contrato hipotecario por lo que no se podía considerar ilegal, ni por tanto abusiva, pero sí controlar su transparencia, es decir, el TS determinó que el consumidor debe estar totalmente informado sobre el funcionamiento de las cláusulas suelo y sobre las consecuencias económicas que le pueden producir. En el ordenamiento jurídico español cuando una cláusula se declara nula se supone la “no vinculación” de esta al contrato; esto tiene efectos retroactivos, por lo que en este caso se procedería a la devolución de todos los intereses cobrados de forma indebida a los consumidores. Sin embargo, el TS determinó que la devolución de los intereses se realizaría solamente hasta el 9 de mayo de 2013 alegando el principio de seguridad jurídica, siendo la primera vez que el TS tenía un argumento más económico que jurídico. El TS tuvo miedo a las consecuencias económicas que podría producir dictar la resolución correcta. No obstante, desobedeciendo a la resolución dictada por el TS (empleando argumentos distintos), algunos Tribunales de primera instancia sí consideraron realizar una devolución total de la cuantía cobrada indebidamente, surgiendo así una disparidad de pronunciamientos.

Muchas sentencias y artículos doctrinales sugieren una reforma del ordenamiento debido a la situación de crisis, con el objetivo elevar la protección a los consumidores y evitar el riesgo de exclusión. Algunos ejemplos de nuevas leyes promulgadas por esta razón fueron la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, RDL 1/2017, de 21 de enero de 2017 etc.

Para poner un punto y final a este apartado, cabe mencionar la sentencia de 21 de diciembre de 2016 dónde el TJUE establece la devolución de todas las cantidades cobradas de forma indebida, por la inclusión de una cláusula abusiva, desde la celebración del contrato. El TJUE se posiciona de forma definitiva a favor de los deudores hipotecarios. Ello ha supuesto un gran inconveniente para las entidades financieras, que deben negociar con sus clientes dicha devolución en un plazo máximo de tres meses. Pero esto no resulta tan fácil, ya que esta sentencia no implica la devolución inmediata de toda la cantidad, sino que el banco puede negarse a ello y los clientes deberán esperar a que el TJUE declare nulas las

cláusulas individuales. Atendiendo a las cifras, la cantidad próxima a devolver por la banca será de unos 4.000 millones de euros⁹⁵. Ante esta situación, los bancos llevan a cabo acuerdos extrajudiciales con sus clientes, por lo que el impacto de la devolución de las cláusulas suelo se ha visto reducido⁹⁶.

El Real Decreto-Ley aprobado por el Gobierno para la devolución de la totalidad de las cláusulas suelo, ha supuesto un gran problema para las entidades financieras, ya que las condiciones impuestas pueden resultar inasumibles para estas. Esto provoca la coexistencia de dispares pronunciamientos y actuaciones de la banca. No debe olvidarse que, en caso de impago el Derecho puede introducir cierta flexibilidad para el deudor, pero no debe hacer cargar al banco con todas las consecuencias (salvo que éste hubiera abusado de su poder).

La mayoría de las sentencias proceden de demandas u oposiciones de los deudores a las ejecuciones hipotecarias, pero otras veces proceden de actuaciones autónomas de los tribunales que “de oficio” (por su propia autoridad) declaran la abusividad de una cláusula, aunque no se lo hayan solicitado.

De todo lo anterior se puede deducir que la situación de crisis sí ha influido en las decisiones de los Tribunales, posicionándose en la mayoría de los casos a favor del consumidor, por lo que como se ha mencionado en el apartado anterior en los últimos años se ha producido un aumento del número de sentencias propiciado por los deudores hipotecarios con la esperanza de que los Tribunales solucionen su situación de sobre-endeudamiento. Se puede observar una nueva tendencia en los Tribunales, ya que en los últimos años han obrado basándose más en las oscilaciones económicas, que en el propio Derecho.

Como apuntan los autores MICKLITZ Y REICH⁹⁷ “*casos difíciles provocan la jurisprudencia innovadora*” y sin lugar a duda, el Derecho español debe adaptarse a una situación de emergencia social ya que, como indican los autores MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE Y PLAZA TABASCO⁹⁸ los desahucios hipotecarios son las manifestaciones sociales del impacto de la crisis.

9. ANÁLISIS DE LAS ACTUACIONES DE LAS PARTES EN EL CASO DE CLÁUSULAS SUELO.

⁹⁵ SANZ, E. (2016). “¿Su hipoteca tiene cláusulas suelo? Guía práctica para intentar recuperar su dinero”, El Confidencial. Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-12-21/clausulas-suelo-hipotecas-tribunal-superior-de-justicia-de-la-ue-tribunal-supremo_1307294/ [Consulta: 08/02/2017]

⁹⁶ SEGOVIA, E. (2017). “Si firmó con el banco para quitar la cláusula suelo, no podrá recuperar todo su dinero”, de El Confidencial. Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-08/clausulas-suelo-bancos-acuerdo-mediacion-codigo-buenas-practicas_1313189/ [Consulta: 08/02/2017]

⁹⁷ MICKLITZ, H-W Y REICH, N. (2014). “*Common market law...*”, cit., p. 32”

⁹⁸ MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. Y PLAZA TABASCO, J. (2016). “Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, Nº 71, págs. 99-127.

Debido a la gran problemática producida en la actualidad por la inclusión de las cláusulas suelo en contratos de préstamo hipotecario, he considerado marcar las pautas a seguir por los diferentes grupos que puedan verse afectados:

9.1 ENTIDADES FINANCIERAS:

La sentencia de 21 de diciembre de 2016 no obliga a los bancos a la devolución de las cantidades cobradas indebidamente por falta de transparencia de las cláusulas suelo en sus contratos hipotecarios. Las entidades financieras pueden considerar que las cláusulas suelo de sus contratos sí son transparentes, por lo que no procede la devolución de ninguna cantidad al consumidor. En caso de desacuerdo, el consumidor puede reclamar su caso a los Tribunales.

El procedimiento a seguir es el siguiente: Los bancos determinarán la cantidad a devolver a sus clientes y el cliente deberá aceptar, o no, esta propuesta. Si el cliente no está de acuerdo, interpondrá una demanda y el caso se solucionará en los Tribunales. En caso de que la entidad financiera pierda, surge el riesgo de deber pagar las altas costas derivadas del proceso judicial.

Ante esta situación, los bancos obran de maneras diferentes, por ejemplo, Bankia ha realizado un acuerdo extrajudicial con los clientes que en sus contratos tengan insertos la cláusula suelo considerada abusiva por falta de transparencia, ya que considera que le supondrá un coste menor que pagar las costas judiciales. En contraposición a lo anterior, las entidades BBVA, Cajamar, Abanca determinan que no van a devolver el dinero, basándose en el principio de cosa juzgada, es decir, estas entidades entienden que no se puede poner por un mismo hecho dos resoluciones diferentes (sentencia 9 de mayo del 2013 y sentencia de 21 de diciembre de 2016), por lo que esperarán a la contestación del TS.

Las cláusulas suelo del Banco Sabadell son transparentes, según el banco, y por lo tanto se libran de la obligación puesta en el Real Decreto.

El Banco Popular se encuentra en una situación diferente. Este banco fue condenado hace un año y podría no tener que devolver ninguna cantidad basándose en el impedimento que surge por la preexistencia de una sentencia firme sobre el mismo objeto; la mayoría de las entidades financieras están refugiándose en este argumento⁹⁹. Esto puede provocar el problema de que los bancos no asuman su obligación y se produzca un gran número de demandas por parte de sus clientes.

En definitiva, cada entidad deberá de tener en cuenta las opciones que se le presenten y su capacidad para hacer frente a las devoluciones de las cantidades.

9.2 CONSUMIDORES:

El proceso de reclamación es gratuito para el consumidor y tiene como período máximo 3 meses para la devolución de las cantidades cobradas de forma indebida por las entidades financieras. El consumidor debe presentar una reclamación en su banco y pasado el tiempo, la entidad debe proporcionarle información sobre la cantidad total que debe devolverle; si el cliente está de acuerdo, la entidad procede

⁹⁹ SEGOVIA, E. (2017). "BBVA, Popular y Cajamar no devolverán las cláusulas suelo hasta que hable el Supremo", El Confidencial. Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-20/bbva-popular-cajamar-no-devolveran-clausulas-suelo-hasta-sentencia-supremo_1318883/
[Consulta: 09/02/2017]

a realizar la devolución. Otra opción es que el cliente tenga oportunidad de negociar con su entidad bancaria unas nuevas condiciones de su préstamo hipotecario.

El cliente cuenta con un período de máximo 15 días para aceptar, o no, las condiciones propuestas por sus entidades bancarias.

CONTRERAS¹⁰⁰ indica que las entidades financieras sólo estarán obligadas a la devolución total de las cantidades cuando se realice en efectivo. Según ACHÓN BRUÑÉN¹⁰¹ va a seguir habiendo numerosos procedimientos judiciales, pues resulta predecible que las entidades financieras pongan impedimentos a la hora de devolver las cantidades a sus clientes.

Otro aspecto a tener en cuenta es la tributación de las cantidades devueltas a los deudores. La Agencia Tributaria determina que las cantidades que se devuelvan a los consumidores por las cláusulas suelo no tributarán, pero habrá que realizar una revisión de la deducción aplicada por vivienda habitual correspondiente a los últimos cuatro años.

Cada consumidor deberá valorar la conveniencia de negociar con el banco o interponer una demanda.

9.3 EMPRESARIOS:

Como se ha aclarado en la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016, los profesionales o empresarios no pueden alegar la anulación de la cláusula suelo de sus contratos por falta de transparencia, pero sí pueden reclamar a las entidades financieras la nulidad de las cláusulas por el incumplimiento del control de incorporación o que la intención de la entidad financiera en la celebración del contrato sea contraria a la buena fe.

En conclusión, los empresarios sí pueden reclamar la nulidad de las cláusulas suelo, pero basándose en el Código Civil (se encuentran excluidos del reciente sistema diseñado por el RDL de enero 2017).

10. CONCLUSIONES

- 1) Numerosas resoluciones han puesto de manifiesto la necesidad de un cambio urgente en el ordenamiento jurídico español, con la finalidad de poder adaptar la normativa a la situación actual por la que atraviesa nuestro país y poder lograr una protección más eficaz de los consumidores.
- 2) Las decisiones de los Tribunales (sobre todo del TJUE y del TS), basándose en opiniones a veces más influidas por factores económicos que jurídicos, han ido adaptándose a la situación actual, posicionándose a favor de los consumidores-deudores hipotecarios inmersos en una situación de sobre-

¹⁰⁰ CONTRERAS, E. (2017). "Los bancos solo deben devolver todo por 'cláusulas suelo' si es en efectivo", El Economista. Sitio web: <http://www.eleconomista.es/banca-finanzas/noticias/8100124/01/17/Los-bancos-solo-deben-devolver-todo-por-clausulas-suelo-si-es-en-efectivo.html> [Consulta: 26/01/2017]

¹⁰¹ ANCHÓN BRUÑÉN, M.J. (2017). "Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero...", cit., p. 31"

endeudamiento, lo que provoca que los deudores hipotecarios se animen, cada vez más, a reclamar sus derechos ante los Tribunales.

- 3) La reciente sentencia de 21 de diciembre de 2016 no obliga a las entidades financieras a la restitución de las cantidades cobradas indebidamente por falta de transparencia de las cláusulas suelo. Las entidades pueden entender que las cláusulas suelo de sus contratos sí gozan de transparencia y la resolución propuesta por el RDL 2007 puede no ser tan eficaz, lo que generaría de nuevo un aumento desproporcionado de demandas por parte de los consumidores en los Tribunales.
- 4) Los empresarios sí pueden reclamar la nulidad de las cláusulas suelo, pero basándose en el Código Civil.

11. JURISPRUDENCIA

A nivel europeo:

STJUE de 26 de octubre de 2006	Referencia: C-168/05
STJUE de 3 de junio de 2010	Referencia: C-484/08
STJUE de 14 de junio de 2012	Referencia: C-618/10
STJUE de 14 de marzo de 2013	Referencia: C415/11
STJUE de 11 de junio de 2015	Referencia: C-602/13
STJUE de 14 de abril de 2016	Referencia: C-381/14 y C-385/14
STJUE de 21 de diciembre de 2016	Referencia: C-154/15, C-307/15 y C-308/15
STJUE de 26 de enero del 2017	Referencia: (C-421/14)

A nivel nacional:

STS de 9 de mayo de 2013	Referencia: 241/2013
STS de 25 de marzo de 2015	Referencia: 139/2015
STS de 22 de abril de 2015	Referencia: 265/2015
STS de 23 de diciembre de 2015	Referencia: 705/2015
STS de 7 de abril de 2016	Referencia: 276/2016
STS de 3 de junio de 2016	Referencia: 364/2016
STS de 20 de enero de 2017	Referencia: 15/2017

12. BIBLIOGRAFÍA

Libros:

- ADICAE, Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros, con el apoyo de AECOSAN, Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición. (2014). *Catálogo de cláusulas abusivas: cómo detectarlas y denunciarlas en los contratos financieros y de servicio de interés general*. Zaragoza: ADICAE, D. L. 2014.
- ALONSO PÉREZ, M.T. (2014). *Vivienda y crisis económica: (estudio jurídico de las medidas propuestas para solucionar los problemas de vivienda provocados por la crisis económica)*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- CASTILLO MARTÍNEZ, C. (2016). *Las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo garantizado con hipoteca: negociación contractual, desequilibrio importante y protección del consumidor en la contratación bancaria*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- CUENA CASA, M. Y PRATS ALBENTOSA, L. (2014). *Préstamo responsable y ficheros de solvencia*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- ESPÍN GUTIÉRREZ, C. (2016): “La nulidad de las cláusulas suelo en los contratos de préstamo a interés variable”, en DE LA SIERRA FLORES, M; CALLEJO RODRÍGUEZ, C. Y BERROCAL LANZAROT, A.I. *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea* (págs. 453-478). Madrid: Dykinson.
- HERMOSO DE MENA, N. (2016). *Ejecución hipotecaria: cuestiones registrales y procesales. Problemática actual*. Barcelona: Barcelona: Atelier, 2016.
- MASIDE MIRANDA, J.E (1998): “Las condiciones generales de los contratos y la Directiva 93/13 CEE, del Consejo, de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores”, en LANZAS GALVACHE, J. Y SELVA SÁNCHEZ, L. M. Homenaje en memoria de Joaquín Lanzas y de Luis Selva, Madrid: Centro de Estudios Registrales. RUIZ DE LARA, M. (2014). *Condiciones generales de la contratación, cláusulas abusivas y protección del consumidor a la luz de la jurisprudencia comunitaria y nacional*. Madrid: Fe d'erratas.

Libro electrónico:

- ARELLANO GÓMEZ, F.J Y DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2015). *Estudios jurídicos sobre vivienda y desahucios análisis crítico y propuestas alternativas*. España: Sevilla, Consejería de Fomento y Vivienda. Libro electrónico disponible en la página web: https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/publicaciones/01%20ARQUITECTURA%20Y%20VIVIENDA/estudios_juridicos_sobre_vivienda_y_desahucios/texto_completo.pdf [Consulta: 27/01/2017].

Artículos de revista:

- ACHÓN BRUÑÉN, M.J. (2014). "La problemática de los intereses remuneratorios y moratorios en las escrituras de hipoteca". *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, Nº 5, págs. 59-77.

- AGÜERO ORTIZ, A. (2015). "Los intereses moratorios que superen en dos puntos porcentuales a los intereses remuneratorios son abusivos". *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 14, págs. 262-274.
- ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (1998). "Cláusulas abusivas, cláusulas predisuestas y condiciones generales". *Anuario jurídico de La Rioja*, Nº 4, págs. 53-70.
- ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "¿Y ahora qué?". *INDRET Revista para el Análisis del Derecho*, Nº 1/2017. págs. 1-6.
- BASTANTE GRANELL, V. (2015). "Posible carácter abusivo a posteriori de cláusulas de vencimiento anticipado, redactadas y ejercitadas, conforme al Art. 693.2 LEC". *Revista de Derecho Civil*, Nº 1, págs. 211-214.
- BLANCO GARCÍA, A. I. (2013). "Control de oficio de las cláusulas abusivas en la ejecución hipotecaria". *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 7, págs. 195-217.
- CÁMARA LAPUENTE, S. (2013). "¿De verdad puede controlarse el precio de los contratos mediante la normativa de cláusulas abusivas?: De la STJUE de 3 junio 2010 (Caja de Madrid, C-484/08) y su impacto aparente y real en la jurisprudencia española a la STS (pleno) de 9 mayo 2013 sobre las cláusulas suelo". *Cuadernos de derecho transnacional*, Nº 2, págs. 209-233.
- CÁMARA LAPUENTE, S. (2015). "Transparencias, desequilibrios e ineficacias en el régimen de las cláusulas abusivas". *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo 55, págs. 549-644.
- CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). "Limitaciones y extralimitaciones del TS y también del TJUE". *El Notario del Siglo XXI*, Nº 71, págs. 16-20.
- CÁMARA LAPUENTE, S. (2017). "Doce tesis sobre la STJUE de 21 diciembre 2016: Su impacto en la jurisprudencia del TJUE y del TS, no sólo sobre la retroactividad de la nulidad de las cláusulas suelo". *INDRET Revista para el Análisis del Derecho*, Nº 1/2017 págs. 1-32.
- CORDERO LOBATO, E. (2013). "Y ahora viene lo difícil: ¿cómo controlar en el ejecutivo hipotecario el carácter abusivo de una cláusula?". *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 5, págs. 26-34.
- DE PUIG VILADRICH, J. (2013). "El adiós a las cláusulas suelo y el debate sobre la retroactividad de su anulación". *Revista Aranzadi Doctrinal*, Nº 5, págs. 157-162.
- FERNÁNDEZ-GALLARDO, J. Á. (2013). "Los intereses moratorios en el proceso de ejecución hipotecaria". *Revista Jurídica de Castilla y León*, Nº 31, págs. 1-47.
- GENTO MAHUENDA, P. (2014). "El final de las cláusulas suelo en España: Una visión retrospectiva". *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 10, págs. 14-37.
- GOMÁ LANZÓN, I. (2016). "¿Justicia material o populismo judicial?". *El notario del siglo XXI: Revista del Colegio Notarial de Madrid*, Nº 68, págs. 6-11.
- GÓMEZ POMAR, F. Y LYCZKOWSKA, K. (2014). "Spanish Courts, the Court of Justice of the European Union, and Consumer Law". *INDRET Revista para el Análisis del Derecho*, Nº 4/2014. págs. 1-34.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2013). "Las modificaciones derivadas de la STJUE 14 marzo 2013 acerca del procedimiento ejecutivo hipotecario y las cláusulas abusivas". *Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, Nº 27, págs. 355-372.

- MARÍN NARROS, H. D. (2015). "El control de transparencia de las cláusulas suelo de los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable establecido en las SSTs de 9 de mayo de 2013, de 8 de septiembre de 2014, de 25 de marzo de 2015 y de 29 de abril de 2015". *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Nº 91, págs. 3769-3798.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2014). "Cláusulas suelo: ¿Se puede negociar con el banco? Anulación y retroactividad (doctrina, jurisprudencia, soluciones y formularios)". *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, Nº 133, págs 1-31.
- MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. Y PLAZA TABASCO, J. (2016). "Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, Nº 71, págs. 99-127.
- MÉNDEZ-PINERO, M. E. (2014). "Crisis económica, burbuja inmobiliaria y derecho a la vivienda en España: Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE sobre cláusulas abusivas y crédito hipotecario". *Anales de la Facultad de Derecho*, Nº 31, págs. 29-52.
- MICKLITZ, H-W Y REICH, N. (2014). "Common market law review" 51, págs. 1-42.
- PAÑOS PÉREZ, A. (2016). "La polémica excepción a la retroactividad de los efectos de la nulidad de la cláusula suelo". *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Nº 755, págs. 1315-1334.
- PAREJA EASTAWAY, M. Y SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T. (2015). "El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver?". *Cuadernos económicos de ICE*, Nº 90, págs. 149-174.
- PRATS ALBENTOSA, L. Y CUENA CASAS, M. (2014). "Préstamo responsable y ficheros de solvencia". *Revista de derecho concursal y paraconcursal: Anales de doctrina, praxis, jurisprudencia y legislación*, Nº 23, págs. 389-390.
- SABATÉ MURIEL, I. (2016). "La ruptura de una economía moral y la deslegitimación de las deudas hipotecarias". *Nómadas: Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*, Nº 47, págs. 103-117.
- SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. (2016). "Retroactividad, transparencia y abusividad en la contratación hipotecaria (también entre empresarios). Novedades del Pleno del Tribunal Supremo y del Abogado General del TJUE sobre el particular". *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, Nº 8, págs. 1-36.

Blogs y páginas web:

- ANCHÓN BRUÑÉN, M.J. (2017). "Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero: supuestos en que va a ser necesario acudir a los Tribunales para recuperar todas las cantidades indebidamente abonadas por la cláusula suelo", de Diariolaley. Sitio web: http://diariolaley.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiMTQ0MzY7Wy1KLizPw8WyMDQ3MDQyNjtBz8lNQqF2fb0ryU1LTMvNQkJLMtEqX_OSQyoJU27TEEnOJUtdSk_PxsFJPiYSYAAMqxSgFjAAAAWKE [Consulta: 24/01/2017]
- ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2015). "La transparencia de las cláusulas-suelo según las Audiencias Provinciales", Almacén de Derecho. Sitio web:

- <http://almacenederecho.org/la-transparencia-de-las-clausulas-suelo-segun-las-audiencias-provinciales/> [Consulta: 10/01/2016]
- ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2016). "La sentencia del Tribunal de Justicia sobre la retroactividad de la nulidad de las cláusulas-suelo", Almacén de Derecho. Sitio web: <http://almacenederecho.org/la-sentencia-del-tribunal-justicia-la-retroactividad-la-nulidad-las-clausulas-suelo/> [Consulta: 15/01/2017]
 - ÁLFARO ÁGUILA-REAL, J. (2017). "La próxima sentencia del Tribunal Supremo sobre las cláusulas-suelo", Almacén de Derecho. Sitio web: <http://almacenederecho.org/la-proxima-sentencia-del-tribunal-supremo-las-clausulas-suelo/> [Consulta: 26/01/2017]
 - CÁMARA LAPUENTE, S. (2016). "Control de cláusulas predispuestas en contratos entre empresarios", Almacén de Derecho. Sitio web: <http://almacenederecho.org/control-clausulas-predispuestas-contratos-empresarios/> [Consulta: 05/02/2017]
 - CARBALLO FIDALGO, O. (2016). "La controvertida limitación en el tiempo de los efectos de la nulidad de la cláusula suelo a la espera de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15". noticias.jurídicas.com .Sitio web: <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/11511-la-controvertida-limitacion-en-el-tiempo-de-los-efectos-de-la-nulidad-de-la-clausula-suelo-a-la-espera-de-la-sentencia-del-tribunal-de-justicia-de-la-union-europea-en-los-asuntos-acumulados-c-154-15-c-307-15-y-c-308-15/> [Consulta:25/01/2017]
 - CONTRERAS, E. (2017). "Los bancos solo deben devolver todo por 'cláusulas suelo' si es en efectivo", El Economista. Sitio web: <http://www.eleconomista.es/banca-finanzas/noticias/8100124/01/17/Los-bancos-solo-deben-devolver-todo-por-clausulas-suelo-si-es-en-efectivo.html> [Consulta: 26/01/2017]
 - MARTÍNEZ ESPÍN, P. (2016). "CESCO opina sobre la posición del abogado general del TJUE sobre la retroactividad de la nulidad de la cláusula suelo", Revista CESCO. Sitio web: [http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/09/CESCO-opina-sobre-la-posicion-del-Abogado-General-del-TJUE-sobre-la-retroactividad-de-la-nulidad-de-la-clausula-suelo .pdf](http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/09/CESCO-opina-sobre-la-posicion-del-Abogado-General-del-TJUE-sobre-la-retroactividad-de-la-nulidad-de-la-clausula-suelo.pdf) [Consulta: 04/01/2017]
 - RODRIGUEZ SUANCES, P. (2017). "La Justicia Europea reitera que no se puede limitar a un mes el plazo para denunciar cláusulas abusivas", El Mundo. Sitio web: <http://www.elmundo.es/economia/2017/01/26/5889c7f246163ffc438b457e.html> [Consulta: 05/02/2017]
 - SANZ, E. (2016). "¿Su hipoteca tiene cláusulas suelo? Guía práctica para intentar recuperar su dinero", El Confidencial. Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-12-21/clausulas-suelo-hipotecas-tribunal-superior-de-justicia-de-la-ue-tribunal-supremo_1307294/ [Consulta: 08/02/2017]
 - SEGOVIA, E. (2016). "El Tribunal de la UE concede la retroactividad total en las cláusulas suelo", Diario "El Confidencial" Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2016-12-21/unicaja-liberbank-sabadell-sentencia-clausulas-suelo-tribunal-ue-luxemburgo_1307075/ [Consulta: 26/01/2017]

- SEGOVIA, E. (2017). "Si firmó con el banco para quitar la cláusula suelo, no podrá recuperar todo su dinero", de El Confidencial. Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-08/clausulas-suelo-bancos-acuerdo-mediacion-codigo-buenas-practicas_1313189/ [Consulta: 08/02/2017]
- SEGOVIA, E. (2017). "BBVA, Popular y Cajamar no devolverán las cláusulas suelo hasta que hable el Supremo", El Confidencial. Sitio web: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-20/bbva-popular-cajamar-no-devolveran-clausulas-suelo-hasta-sentencia-supremo_1318883/ [Consulta: 09/02/2017]
- Instituto Nacional de Estadística "Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias". Página web: <http://www.ine.es/daco/daco42/eh/eh0415.pdf>
- Consejo General del Poder Judicial, Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias. Página web: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>
- Consejo General del Poder Judicial, Efecto de la Crisis en los órganos judiciales. Página web: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>